

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ

14.12.2021

נבדק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנכרת ונחתם במודיעין ביום 00 בחודש אאאאא שנת 2020



דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

בין:

ח"פ 6-154388-51

דם המכבים 38, מודיעין-מכבים-רעות

טלפון 02-5484000, פקס 02-5715666

להלן: "המוכר" או "החברה"

לבין:

\_\_\_\_\_ , מספר זהות \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , מספר זהות \_\_\_\_\_

מרח' אאאאאאאאא. ובטל': 00000000000 ובטל' נוסף: 00000000000

ובדוא"ל: XXXXX@XXXXXXXXXX

כתובת למשלוח דואר: \_\_\_\_\_

אנו הקונים מאשרים בזאת את נכונותם של הפרטים לעיל.

להלן ביחד ולחוד: "הקונה"

פרטי הדירה (סעיף 1 בחוזה):

דירה מס' 00 בת 0 חדרים (כולל ממ"ד), בקומה 00, בבניין 00, בגוש 000, בחלקה 000, במגרש 2021, בעיר קריית גת, ובכתובת עירונית להלן: \_\_\_\_\_

וכמתואר במפרט ובתוכניות נספחי החוזה.

הצמדות: לדירה יוצמדו, בנוסף לחלקים ברכוש המשותף:

- ♦ מחסן מס' 0000 המסומן בצבע צהוב בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').
- ♦ מקום חנייה המסומן בצבע צהוב ובמס' 0000 בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').
- ♦ מקומות חנייה המסומנים בצבע צהוב ובמס' 0000 בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').
- ♦ חצר הסמוכה לדירה ומסומנת בצבע צהוב בתוכנית המתאימה (ראה נספח ב').

מחיר הדירה (התמורה – סעיף 5 בחוזה):

000000 ₪ (אאאאאאאאאאאאאאאאאא) שו) כולל מע"מ, בכפוף לכל הוראות החוזה לעניין הצמדה, מיסוי ותשלומים נלווים שונים, כפי שיפורט בלוח התשלומים בסעיף 20 להסכם זה.

מדד הבסיס (סעיף 1 בחוזה): המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

מועד המסירה (סעיף 6 בחוזה):

עד ל- 60 יום מחתימת חוזה בכפוף לכל הוראות החוזה.

מבוא

הואיל

ועל פי הוראות מכרז מס' ים/46/2016 המוכר התקשר בחוזה בנייה והשלמת הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל מיום 18/12/2016 ובחוזה חכירה מהוון עם

**זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד**

רשות מקרקעי ישראל מיום 18/12/2016 (להלן: "החוזים") במסגרתם התחייב לבנות פרויקט ובו 428 יחידות דיור (לאחר הקלה), במגרשים מס' 203, 202, 201, 211, 212, 241, 242, 251 ו-252, לפי תוכנית מפורטת מס' 3/140/03/9 ו-מס' 606-0171488, בגוש רשום 2812 חלקות 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89 ו-90 (כולן בשלמות) בשכונת "כרמי גת" (מתחם 03-04) בקריית גת (להלן: "הפרוייקט ו-המקרקעין").

**והואיל** בהתאם להוראות החוזים כאמור, המוכר רשאי לבנות את הפרוייקט, למכור את הדירות בו ולרשום את זכויות הקונה, והכל בכפוף להוראות החוזים, לתנאי ונהלי הרשות ומשרד השיכון ובכפוף לכל דין;

**והואיל** והמוכר הוא קבלן רשום כדין בעל סיווג מתאים, הרשאי לבנות פרויקט בהיקף זה והוא בעל הידע, הניסיון, האמצעים והיכולת לבנותו;

**והואיל** ובמועד חתימת החוזה התקבלו היתר בניה וטופס 4 כדין על ידי הרשויות המוסמכות;

**והואיל** והקונה פנה למוכר לקניית דירה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן וזכייתו אושרה ע"י משרד הבינוי והשיכון;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:**

**תוכן עניינים**

תוכן העניינים והכותרות בחוזה הם לנוחות בלבד, אינם חלק מתניותיו ולא ישמשו לפרשנותו.

1. סעיף	הגדרות:
2. סעיף	רשימת הנספחים:
3. סעיף	המבוא והנספחים לחוזה:
4. סעיף	העסקה:
5. סעיף	התמורה והמשכנתאות:
6. סעיף	מסירת החזקה בדירה:
7. סעיף	דחיית מועד מסירת החזקה בדירה:
8. סעיף	הבנייה:
9. סעיף	בדק ותיקונים:
10. סעיף	הבטחת כספי הקונה:
11. סעיף	ליווי פיננסי לפרוייקט:
12. סעיף	רישום זכויות וניהול הבית המשותף:
13. סעיף	מיסים והוצאות:
14. סעיף	העברת זכויות:
15. סעיף	הפרות החוזה ותרופות:
16. סעיף	יפוי כח:
17. סעיף	כללי:
18. סעיף	כתובות:
19. סעיף	הצהרת הקונה:
20. סעיף	לוח התשלומים:

**1. הגדרות**

בחווה זה ישמשו המונחים להלן ויפורשו לפי ההגדרות הרשומות בצידם:

<p>חווה זה על כל צרופותיו.</p>	<p><b>החווה / ההסכם</b></p>
<p>חלק המקרקעין או המגרש עליו יוקם הבניין המפורט בחווה.</p>	<p><b>הקרקע</b></p>
<p>המגרש המצוין בחווה וכותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים עליו את הבניין.</p>	<p><b>המגרש</b></p>
<p>הבניין המצוין בחווה ובכותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים על המגרש</p>	<p><b>הבניין</b></p>
<p>הדירה מושא החווה, כהגדרתה וכתיאורה בו, כולל כל שטח או חלק הצמודים לה לפי החווה ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף של הבית.</p>	<p><b>הדירה</b></p>
<p>כרשום במפרט.</p>	<p><b>בעל הקרקע</b></p>
<p>רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>הרשות</b></p>
<p>משרד הבינוי והשיכון או כל חברה / גוף מטעמו.</p>	<p><b>משהב"ש</b></p>
<p>(מחיר למשתכן) אשד-טל אסף, ניהול פרוייקטים בע"מ</p>	<p><b>חברת בקרה</b></p>
<p>כלל חברה לביטוח בע"מ עימו חתם המוכר על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט הכולל את הקמת הבניין נשוא חווה זה כמפורט בחווה.</p>	<p><b>הגורם המלווה</b></p>
<p>כמפורט בנספח ד' ו/או בשוברי התשלום.</p>	<p><b>חשבון הפרויקט / חשבון הליווי</b></p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>	<p><b>חוק המקרקעין</b></p>
<p>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה.</p>	<p><b>חוק המכר (דירות)</b></p>
<p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה.</p>	<p><b>חוק המכר (הבטחת השקעות)</b></p>
<p>זכות חכירה לדורות כמשמעותה בחוק המקרקעין, מהוונת ובתנאים שנקבעו וייקבעו על ידי בעל הקרקע / הרשות, לתקופה האמורה בנספח א'.</p>	<p><b>החכירה</b></p>
<p>כמשמעותו בחוק המקרקעין, לרבות בית לפי פרק ו' שם.</p>	<p><b>בית משותף</b></p>
<p>מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או מדד שייקבע כדין במקומו.</p>	<p><b>המדד</b></p>
<p>לעניין תשלום ע"ח התמורה: המדד הרשום כמדד הבסיס בדף כותרות החווה לעיל;</p>	<p><b>מדד הבסיס</b></p>
<p>לעניין תשלום אחר: המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד בו נועד לתשלום; לעניין השבת תשלום ששולם והצמדת בטוחות חוק מכר: המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל.</p>	

**זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד**

המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום הנידון, או מדד הבסיס, לפי הגבוה.

**המדד הקובע**

השינוי באחוזים ממדד הבסיס למדד הקובע.

**שיעור עליית המדד**

תוספת לסכום הנדון לפי שיעור עליית המדד לגביו.

**הפרשי הצמדה**

היתר בנייה לפרויקט שיינתן או שניתן ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות כל שינוי בו שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

**היתר בנייה**

עורך הדין של המוכר, עו"ד אילנית שי פרבר ו/או עו"ד גיא קידר ו/או עו"ד בתיה אברהם ו/או עו"ד לירן פרידמן ו/או עו"ד עמית חורש ו/או עו"ד שלי בר זיו או מי שיבוא במקומם או בנוסף אליהם או שיוסמך על ידיהם או ע"י המוכר לביצוע פעולות וחייבים מחיובי המוכר לפי החוזה.

**עורך הדין**

תכנית בניין עיר הידועה כ-מס' 3/140/03/9 ו-מס' 606-0171488 החלה על המקרקעין, לרבות כל שינויים בה וכן כל תב"ע שתחול על המקרקעין בעתיד.

**התב"ע**

מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' ים/46/2016 על כל נספחיו שפורסם ע"י הרשות ובו זכה המוכר.

**המכרז**

**מונחים שלא הוגדרו במפורש והמשמשים בחוקים דלעיל, יפורשו כמשמעותם באותם חוקים.**

**2. רשימת הנספחים-**

לחוזה מצורפים הנספחים שלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח א': מפרט לפי חוק המכר (דירות);
- נספח ב': תוכניות כמפורט במפרט;
- נספח ג': ייפוי כוח בלתי חוזר;
- נספח ד': נספח תנאי הגורם המלווה (להלן: "נספח הליווי");
- נספח ה': הבטחת השקעות הקונה – סעיפים מחוק המכר (הבטחת השקעות);
- נספח ו': הנחיות בטיחות;
- נספח ז': בחירת מוצרי גמר;
- נספח ח': כתב התחייבות;
- נספח ט': תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים;
- נספח י': תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

**3. המבוא והנספחים לחוזה**

- 3.1 המבוא והנספחים לחוזה מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנו ויפורשו בהתאמה עמו.
- 3.2 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

**4. העסקה**

- 4.1 המוכר מתחייב למכור לקונה והקונה מתחייב לקנות מהמוכר את הדירה לפי תנאי החוזה.
- 4.2 המוכר מתחייב לבנות את הדירה, בעצמו או – מבלי לגרוע מאחריותו כדין – באמצעות קבלן מטעמו הרשום וכשיר כדין לבנותה, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין והחוזה ומבלי לגרוע מאחריות המוכר למילוי התחייבויותיו שהעביר והכל בהתאם לחוק המכר.
- 4.3 המוכר מתחייב להציג לקונה את כלל המסמכים הקשורים בעסקה; תיאור המקרקעין, דגמי הדירות והחומר החוזי ובכפוף לכך ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את תיאור הבניין והדירה כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות לחוזה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה ולמצאם מתאימים למטרותיו.
- 4.4 הודע לקונה כי ככל ובבניין נשוא הסכם זה יהיו שטחי מסחר (להלן: "שטחי מסחר"), המוכר יהיה רשאי להשכיר ו/או למכור את השטחים בהתאם לשיקול דעתו הסביר וכן לעשות בהם כל שימוש חוקי אחר ובלבד שיתאים להוראות הדין, התב"ע והמכרז. המוכרת הבהירה לקונה את המשמעות של מגורים לצד שטח מסחרי והקונה הביע את הסכמתו לכך.
- 4.5 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" כהגדרתו על ידי משרד הבינוי והשיכון המחזיק בתעודת זכאות ממשרד השיכון והבינוי לרכישת דירה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, וכי הופנה על ידי הרשות ו/או משרד השיכון והבינוי בהסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. במקרה של ביטול הסכם כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם הביטול ולרבות תצהירי ביטול עסקה לרשויות, והכל עפ"י דרישה ראשונה מאת המוכר. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שהסיבה לביטול ההסכם ע"י המוכר כאמור לעיל נובעת מהפרת הקונה את ההסכם הפרה יסודית דהיינו, מתן הצהרות שגויות של הקונה ו/או בלתי נכונות ו/או אי עמידה בהתחייבויותיו בעניין זה, אזי יהא המוכר זכאי לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור הקבוע בסעיף 15.4 להלן.

- 4.6 ידוע לקונה כי במעמד חתימת ההסכם יידרש לחתום על כתב התחייבות לטובת משרד

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

הבינוי והשיכון (להלן: "כתב התחייבות") לפיו הוא מצהיר כי הינו חסר דיור וכי ידועות לו ההגבלות מטעם משהב"ש ורמ"י בדבר מכירת הדירה בטרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה, בגינה נרכשה הדירה - לפי המוקדם, כמפורט בהוראות סעיף 14.2 להלן.

מובהר כי ככל ובהתאם להוראות המכרז, הקונה שיאושר ע"י משהב"ש הינו "משפר דיור" ולא "חסר דיור", אזי כל ההוראות המתייחסות ל-"חסר דיור", ולרבות התחייבויות הקונה לעיל ולהלן, יחולו לגבי "משפר דיור", בשינויים המחויבים.

4.7 הזכות הנרכשת בנכס היא חכירה מהוונת כמפורט בנספח א'.

4.8 החברה הביאה לידיעת הקונה כי על המקרקעין תירשם או רשומה זה מכבר הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר השימוש והיעוד של המקרקעין שייבנו בנכס זה ותנאים נוספים ובמסגרתה מגבלות שונות החלות על הנכס, ובין היתר כי הצמדה של יותר ממקום חניה אחד כפופה לאישור רשות הרישוי המקומית, וכן כי לא תבוצע כל עסקה במחסנים הדירתיים ו/או בחניות שלא ביחד עם הדירה אליה הוצמדו ועוד.

## 5. התמורה ומשכנתאות

5.1 תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם למוכר את המחיר הנקוב בכותרות החוזה לעיל, וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.

5.2 התמורה תשולם בתשלומים כמפורט בלוח התשלומים, צמודים למדד כאמור בס"ק 5.3.

5.3 לכל תשלום ע"ח התמורה, לרבות במקרה של הקדמת תשלומים, יתוספו הפרשי הצמדה כערכם בשעת תשלומם בפועל. מובהר למען הסר ספק, כי על אף האמור אחרת לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם, הקונה לא ישלם למוכר סכומים בגין מחיר הדירה הפחותים ממחיר הדירה בערכו הנומינאלי (וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אחר, ככל שיידרש, לרבות ריבית פיגורים לפי הסכם זה).

5.4 ביצוע כל התשלומים ע"ח התמורה וכל תשלום אחר שהקונה חייב בו עד מועד המסירה לפי החוזה הוא תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. הקדמת מועד המסירה שעה שהדבר יתאפשר לפי הוראות החוזה תותנה בסילוק בפועל של מלוא התשלומים האלה עד אותו מועד.

5.5 הקונה רשאי להקדים פירעון תשלום, כולו או מקצתו, בלא צורך בהסכמת המוכר – ובלבד שהודיע לו על כך כאמור בס"ק 5.8 להלן. להסרת ספק מובהר כי הקדמת תשלום לא תזכה את הקונה בכל הנחה, ריבית או הטבה אחרת אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים; מובהר כי התשלום יוצמד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, אין באמור כדי לגרוע מהוראת ס"ק 5.3 לעיל.

5.6 בנוסף לתמורה יישא הקונה וישלם כל פיקדון וכל תשלום אחר הכרוכים בהתקשרות בחוזים עם ספקי חשמל, מים, גז – ככל שיבחר לחבר הדירה לגז, ושירותי תקשורת וכן לספקי שירותים אחרים אם וככל שבחר כאלה אשר נועדו לחיבור הדירה בלבד, לרבות בגין התקנת מונים, וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע למסירת החזקה. להסרת ספק,

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

מובהר כי המדובר בתשלומים לספקים בלבד, בגין שירותיהם – ולא למוכר. מובהר בזאת כי חיבור הבניין לרשתות המים, הגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) והחשמל יחול על המוכר ואילו תשלומים בגין חיבור הדירה לרשתות הנ"ל יחולו על הקונה וישולמו על ידו. המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. הקונה יחויב בעלות אותו תשלום וישיבו למוכר תוך 21 יום מהודעת המוכר. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שהיו לו כנגד הנושה המקורי והקונה יהא רשאי לטעון טענותיו בכתב בתוך 14 ימים מהודעת המוכר על התשלום, אך לא יהיה בכך כדי לעכב את התשלום מהמוכר לרשות הרלוונטית ואת השבת הסכום מאת הקונה לידי המוכר תוך 21 יום כאמור לעיל. במידה וטענותיו הנ"ל של הקונה יזכו אותו בהשבה, המוכר ישיב לקונה את הסכום הרלוונטי להשבה. למוכר יעמדו אותן טענות של הרשות הרלוונטית ובלבד שאין המדובר בזכויות המוקנות באופן ספציפי לרשות הרלוונטית כגון ביצוע עיקולים, עלויות מכתבי התרעה וכדומה.

**5.7 התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הפרויקט בלבד, באמצעות שוברי תשלום שהופקו ע"י הגורם המלווה ונמסרו לקונה, ולא בכל דרך אחרת.** תשומת לב הקונה מופנית להוראות נספח הליווי הפיננסי (נספח ד') בהקשר זה.

**הודע לקונה כי עליו להשלים בכל שובר,** במקומות המיועדים לכך, את פרטיו האישיים ואת סכום התשלום, כולל הפרשי ההצמדה בהתאם להוראות החוזה (השוברים ממוספרים ברצף ועל כן יש לשלם את התמורה במועדים לפי סדר השוברים). הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה. הודע לקונה כי איחור בביצוע התשלום בשל איבוד פנקס השוברים יהיה באחריות הקונה.

בכל מקרה של ביטול החוזה יש להחזיר למוכר את השוברים שטרם שולמו. כמו כן, למען הסר ספק, מובהר לקונה, כי כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הגורם המלווה ו/או משעבודים אחרים שירשמו על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ויירשמו.

**5.8 הקונה יודיע למוכר בטלפון על כל הפקדה לחשבון הליווי מיד לאחר ביצועה וימציא לו באמצעות הפקס או דואר אלקטרוני העתק של השובר החתום.** כן הודע לקונה שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבונו, על כל הכרוך בכך.

**5.9** הקונה זכאי לפנות לגורם המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הליווי ושם הפרויקט שנמסרו ע"י החברה תואמים את הפרטים הרשומים אצל הגורם המלווה וזאת באמצעות פניה לסניף אשר בו מתנהל חשבון הפרויקט, או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום, או באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה.

**5.10** תשלומי הקונה יובטחו כדיון, כמפורט בסעיף 10 להלן ובנספח ד'.

**5.11** בכפוף להוראות סעיף זה, ואם יבקש זאת הקונה יחתום המוכר על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "התחייבות לרישום משכנתא"), מובטחת ע"י משכנתא על הדירה, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכר לבין הגורם המלווה, ובלבד שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו והכל בהתאם

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מחיר למשתכן (להלן: "הון עצמי", שלא מכספי הלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור בצירוף ההון העצמי לא יעלו על התמורה (מחיר הדירה).

מודגש ומובהר כי הקונה אחראי בלעדית לביצוע תשלומיו לפי החוזה במועדיהם וכל עיכוב בקבלת המשכנתא, בין אם מקורו בקונה ובין אם בבנק או בגורם המלווה, לא יפטור את הקונה מחובתו; חל איחור בתשלום בשל כך, יחולו הוראות סעיף 15 להלן. כמו כן, תשלומי ההלוואה ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים שהופקדו בידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה, ואך ורק באמצעות שוברים אלה.

הודע לקונה כי ההליכים בבנקים אורכים כיום זמן רב מבעבר וכי עליו להיערך בהתאם ולפנות למוכר 30 יום לפחות, טרם התשלום המיועד להיות ממומן מכספי המשכנתא על מנת להסדיר את הטיפול מול הבנק הממשכן של הקונה.

הקונה יישא בכל עמלה, אגרה והוצאה שיידרשו בהקשר עם המשכנתא אותה הוא נוטל, לרבות אלה שיידרשו על ידי הבנק או הגורם המלווה ובתוך כך ומבלי לגרוע מכלליות הדברים בגין רישום הערת אזהרה ו/או מתן הוראה בלתי חוזרת לתשלום הבטוחות כהגדרתן להלן (הסבת פוליסה), בעת מימושן לטובת הגורם המלווה. הקונה ידאג להמציא למוכר את טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בהסכמת כל הצדדים" ללא ציון תאריך חתומה ומאומתת, כפי שנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין. האחריות להמצאת מסמך זה מוטלת על הקונה וללא המצאת מסמך זה המוכר לא ימסור לקונה את מסמכי המשכנתא.

## 6. מסירת החזקה בדירה

6.1 בכפוף להוראות החוזה שעניינן בכך והוראות חוק המכר, תימסר החזקה בדירה לקונה במועד הנקוב בכותרות החוזה (להלן: "מועד המסירה"). עד אותו מועד אין הקונה זכאי לעשות כל שימוש בדירה ולמען הסר ספק אף בהצמדותיה.

סמוך למועד המסירה ישלח המוכר הודעה בכתב לקונה, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-14 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו ובשל כך חלפה גם "תקופת החסד", אזי מועד זה (14 ימים ממשלוח ההודעה הנ"ל), ייחשב כמועד המסירה לכל דבר ועניין גם אם בפועל נמסרה הדירה לקונה בהמשך. מבלי לגרוע מכך, המוכר ישלח לקונה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

6.2 עד מועד המסירה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה שמועד קיומם חל עד אז, ישלים המוכר את בניית הדירה בהתאם לחוזה וימסור את החזקה בה לקונה לאחר קבלת "טופס 4" או "תעודת גמר", כשהיא מחוברת כדין לרשתות האספקה והשירותים לבניין ולדירה בהתאם למפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב (אשר צורפו לחוזה) הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים, פנויה מאדם ומחפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד שלישי, למעט השעבוד לטובת הגורם המלווה וכל שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה ממוסד פיננסי כלשהו, אשר יהיה בכפוף לשעבוד לטובת



## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

הגורם המלווה ובהסכמתו בכפוף למתן הודעה בהתאם לסעיף 10.4 להלן.

מובהר בזאת כי במועד המסירה המעלית תהא בנויה ומוכנה להפעלה באחריות המוכר. הפעלת המעלית בפועל מותנית בהתקשרות של נציגות הדיירים עם חברת המעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח של המעליות שהותקנו בבניין, וכן הזמנת קו טלפון לפי דרישת חברת המעליות, כל אלה הינם באחריות הקונה ו/או נציגות הדיירים. תשומת לב הקונה מופנית להוראות המפרט בהקשר זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, שאינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של המוכר ועל אף שניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע), אזי יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל זמני באמצעות גנרטור שיופעל על ידו משך כל שעות היממה ויספק חשמל באופן זהה לאופן המסופק כתוצאה מחיבור קבוע לרשת החשמל, ובמקרה כזה (בו יסופק ע"י המוכר חשמל זמני בלבד באמצעות גנרטור).

הודע לקונה כי יהא עליו לשלם למוכר את חלקו היחסי בצריכת החשמל הזמני.

6.3 הסתיימה הבנייה קודם המועד, יהא המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה, בתקופה של עד 60 ימים ללא צורך בהסכמת הקונה, ובלבד שניתנה לקונה הודעה על הקדמת המועד כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני המועד שהוקדם. הקדמת המועד הנקוב בהסכם זה, בתקופה העולה על 60 ימים, תעשה בכפוף לקבלת הסכמתו המפורשת של הקונה, אשר תינתן בכתב ולפני מועד המסירה בפועל. במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, הקונה מתחייב להקדים, בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה, שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח התשלומים, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.

6.4 ייתכן כי עבודות פיתוח נוספות אשר יבוצעו ע"י רשות חיצונית אחרת שאיננה המוכר וכי ייתכן כי אלה יימשכו לאחר מועד המסירה ולקונה לא תקום בשל כך כל עילת תביעה כנגד המוכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר הפרוייקט ו/או בניינים סמוכים ו/או אחרים אותם בונה המוכר, ו/או עבודות הפיתוח שבאחריות המוכר לבצען, בין במקרקעין ובין מחוצה להם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין כגון חניות, גינון ועוד, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור לעיל וניתן טופס 4 / תעודת גמר לבניין המאפשר את אכלוס הדירה, ואי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה ובאופן שתמנע, ככל האפשר ובתחום הסביר, הפרעה לקונה. עבודות הפיתוח של הבניין ו/או סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר שלא יעלה על 9 חודשים, לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בבניין ובלבד שאלה יבוצעו בשעות מקובלות ולא יהא בהן כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה וגישה בטוחה אליה ובהצמדותיה וכן שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שתימנע, ככל האפשר ובתחום הסביר, הפרעה לקונה. המוכר לא יחייב את הקונה

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

בהשתתפות בגין עבודות הפיתוח שבאחריותו.

6.5 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יעשה בה כל שימוש לפני מסירת החזקה לפי הוראות החוזה. פעל הקונה בניגוד לאמור, יהא המוכר זכאי לפעול בכל דרך חוקית ולתבוע את הסעדים העומדים לרשותו על פי כל דין, לרבות ביטול החוזה.

6.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה, בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות ההסכם זה. הקונה מתחייב להשלים ולקיים עד המועד הנקוב בהודעה שניתנה לו בהתאם לסעיף 6.1 לעיל, את כל חיוביו לפי החוזה ולפי דין, שמועד קיומם חל עד אז ובתוך כך תשלום מלוא התמורה, התשלומים כאמור בס"ק 5.6 והתשלום בגין הוצאות משפטיות כאמור בסעיף 13.1.

6.7 מובהר כי הבטוחות שהגדרתם להלן יוסיפו לעמוד בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר (הבטחת השקעות) לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו כתבי הבטוחות מאליהן. תנאי למסירת החזקה בדירה הוא המצאת אישור רשות המיסים לפיו אין יתרת חוב בגין מס רכישה והמצאת יפוי הכוח כאמור בסעיף 16 להלן לידי המוכר.

6.8 הקונה מתחייב להתייצב במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה בתיאום מראש כאמור לעיל, לפעול עפ"י הנחיות המוכר לביצועה ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש, כפי שנמסרו לו ע"י המוכר, כשהן חתומות על ידיו. מובהר כי המוכר ימסור לקונה את הוראות התחזוקה כאמור במועד חתימת ההסכם וככל שאינן ברשותו במועד זה ימסרן עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה ואת התאמתה למפרט ולתוכניות בטרם קבלת החזקה בה לידיה. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6.9 בוטל

6.10 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו ו/או לא הופיע הקונה במועד שנקבע למסירת הדירה בלא שהודיע על כך למוכר, ו/או שלא הופיע במועד שתואם כאמור בס"ק 6.1, יהווה הדבר מחדל של הקונה וייחשב הדבר כאילו הדירה נמסרה לכל דבר ועניין וכן יהיה המוכר רשאי לתבוע את כל הסעדים הקיימים לו על פי כל דין כאשר תנאי למסירת הדירה בפועל הוא תשלום מלוא החובות של הקונה למוכר לרבות אלה הנובעים בצורה ישירה ו/או עקיפה מאי קבלת הדירה כאמור, כאשר הם צמודים למדד. למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה אחראי על הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967, לרבות האפשרות להיות שומר שכר ולגבות בגין כך דמי שמירה מהקונה.

6.11 בכפוף להוראות להלן בסעיף זה ולהוראות כל דין, תיחשב בדיקת הדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו כבדיקה של אדם סביר, אלא אם כן נעזר הרוכש במומחה בעת בדיקת הדירה. למען הסר ספק, נציג החברה יציין בפרוטוקול כל אדם שנכח במעמד הבדיקה כאמור.

6.12 במועד המסירה ייערך וייחתם בידי הקונה ו/או מי מטעמו והמוכר פרוטוקול מסירה (להלן: "הפרוטוקול"), בו יפרט המוכר כל פגם, ליקוי או אי-התאמה שיימצאו בדירה וכן

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

כל הערה של הקונה. כל צד רשאי לציין בפרוטוקול כל הערה או הסתייגות כראות עיניו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוק המכר (דירות) הרוכש זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לזים בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק. וכן, אין בעריכת הפרוטוקול כדי להעיד שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה והכל בהתאם להוראות חוק המכר. לא התייצב הקונה במועד המסירה כאמור בס"ק 6.10 לעיל, ייערך הפרוטוקול וייחתם בידי המוכר בלבד ויראוהו כמשקף לכאורה את מצב הדירה אותה שעה. הגיע הקונה לקבלת הדירה בפועל, אזי ייערך פרוטוקול נוסף במעמד שני הצדדים, אשר יישקף את מצב הדירה באותה עת וייחתם על ידם

6.13 הודע לקונה כי במועד המסירה ייתכנו קיומם של אי התאמות וליקויים שאינם מהותיים ואשר אינם מונעים את השימוש הסביר והבטוח בדירה. הקונה לא יסרב לקבלת החזקה בדירה מחמת ליקויים אלה ולא יתנה את קבלת החזקה בתיקונם ויהי ה רשאי לציין בפרוטוקול ובלבד שאין המדובר בליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים. לאחר מסירת החזקה, המוכר יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב, בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש. הקונה לא יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה ובלבד שנרשמו הערותיו בהתאם לסעיף 6.12 לעיל ובכפוף לסעיף 6.15 להלן.

6.14 מובהר בזאת, כי אין בעצם רישום של פרטים או הערות, או ליקויים כלשהם, בפרוטוקול לפי דרישת הקונה, כדי להוות הודאה או הסכמה מצד המוכר באשר לקיומם של הליקויים ו/או לנכונותם המקצועית ו/או לחבות המוכר ו/או לאחריותו בגינם ומאידך, אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין וכן, אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים.

6.15 לעניין תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות) **לגבי הרכוש המשותף**, שלושת הדיירים הראשונים בכל בניין להם נמסרה דירה, מתחייבים לקבל את הרכוש המשותף ולחתום על פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף בבניין. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחילופין ולפי שיקול דעתו הסביר, רשאי המוכר לפנות לקוני הדירות בבניין בנוגע למסירת הרכוש המשותף ואז בכל בניין הקונים יחליטו על זהות מקבל הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"), ככל שלא תתקבל החלטה לגבי זהות המקבל תוך 7 ימים מהודעת המוכר על מסירת הרכוש המשותף, הנציגות הזמנית תוכרע ע"י המוכר. מובהר, כי קבלת הרכוש המשותף הינו תנאי למסירת הדירות בבניין וכי כאמור מועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין יחשב כמועד המסירה של הרכוש המשותף. כלל הפרויקט מספר בניינים, שכולם או מקצתם חולקים אותו רכוש משותף כולו או מקצתו, תחול הוראה זו לגבי רכוש זה ממועד מסירת הרכוש המשותף בבניין הראשון שאוכלס.

6.15.1 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור למסירת הרכוש המשותף בבניין, הוראות

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

סעיף 6 לעיל בעניין הפרוטוקול, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

6.15.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, בדיקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י נציג הקונים בעיני רוכש סביר, אלא אם כן נעזרו הקונים במומחה מטעמם במעמד מסירת הרכוש המשותף. הפרוטוקול יחתם ע"י המוכר ו/או מי מטעמו וע"י נציג הקונים, והמוכר יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר. נבחר הקונה כאחד מנציגי הקונים, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה ברכוש המשותף בהתאם להודעה. כמו כן, אם מכל סיבה שהיא, לאחר הודעת המוכר על זהות המקבל כאמור לעיל, לא הופיע נציג הקונים, או לא בדק או לא חתם על הפרוטוקול או סירב מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף, למעט אם קיימים ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר ברכוש המשותף, יחשב הדבר לכל דבר ועניין כאילו מסר המוכר את הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין, בנוסף יהא רשאי המוכר לפעול באופן חד צדדי על מנת להעביר את רישום המונים השונים מול החברות הרלוונטיות על חשבון הנציגות וכן יהא רשאי המוכר להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי הרכוש המשותף נמסר לנציגות הבניין.

## 7. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

7.1 מובהר בזאת כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, עקב הגשת התנגדויות ו/או עררים לרבות על ידי רוכשי הדירות בפרויקט ו/או הזוכים בהגרלה לרכישת דירה בפרויקט, עקב הליכים משפטיים ו/או צווים שיפוטניים שמקורם ברוכשי הדירות בפרויקט ו/או הזוכים בהגרלה לרכישת דירה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום שנקבע למועד המסירה אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף 20 להסכם.

7.2 החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 7.1 לעיל לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסעיף 7.6 להלן) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכם הריאלי, על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. היה ויודיע הקונה למוכר על ביטול ההסכם כאמור לעיל, אזי מתחייב הקונה לפעול בהתאם לכל הנחיות ו/או הוראות המוכר לצורך ביטול ההסכם כדין.

7.3 בגין כל עיכובים, שאינם בשליטת המוכר ושאינן הוא יכול למנעם באופן סביר ושאינם בשל מעשי או מחדלי המוכר, בחיבור הבניין או הדירה לרשתות החשמל, המים או הביוב והתיעול, או במתן אישור הרשות המקומית לאכלוס, בקיום הוראות התב"ע על ידי משרדי הממשלה הנוגעות למתן אישורי אכלוס או במתן אישור הרשות המקומית לאכלוס ואשר מקורם בחברת החשמל, ברשויות או בגופים ממשלתיים או מקומיים הנוגעים בדבר לרבות משהב"ש או הרשות או כל מי שהוסמך מטעמם לבצע את עבודות הפיתוח הכללי באתר בו כלול הפרויקט, יידחה מועד המסירה כאמור בסיפא של ס"ק 7.1 ובלבד שהמוכר עשה כמיטב יכולתו על מנת למנוע את העיכוב כאמור ולמסור הדירה במועד המסירה.

7.4 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה (ולרבות עיכוב בביצוע תשלום כלשהו הרלוונטי למסירה), הרי מבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכר עפ"י הסכם זה ועפ"י הוראות הדין, יידחה מועד המסירה באותו פרק זמן שבו איחר הקונה במילוי התחייבויותיו הרלוונטיות כאמור, ותחול הוראת ס"ק 7.5 להלן.

7.5 בכל המקרים דלעיל יראו את מועד המסירה הדחוי כמועד המסירה לפי החוזה.

7.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, איחור של 60 יום במסירת החזקה מכל סיבה שהיא (להלן: "תקופת החסדי") לא ייראה ולא ייחשב כהפרת החוזה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי, לשיפוי או לכל סעד אחר כנגד המוכר.

## 8. הבנייה

8.1 המוכר יבנה את הדירה בהתאם למפרט ולתוכניות כמפורט בנספחים א' ו-ב' להסכם זה, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות המכרז וההסכם. מוסכם כי הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)"), הן סטיות קבילות,

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

לא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם או כשינויו, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי.

8.2 הודע לקונה כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש, בגבולותיו ובסידור החניות — מסיבות שאינן תלויות במוכר, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות ע"י גורמים שאינם בשליטת המוכר וכיו"ב. הודע לקונה כי אם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או בגבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין בתנאי ששטח הדירה, מיקומה בבניין והקומה בה הדירה נמצאת והצמדותיה לא ישתנה ושזכויות הקונה בדירה מכח הסכם זה והדין לא תפגענה, מובהר כי לא תושתנה על הקונה כל עלויות בגין האמור בסעיף.

8.3 המוכר זכאי לבנות את הבניינים בפרויקט ואת הבניין והדירות לפי שיקול דעתו בכל הנוגע למספרם, לסוגיהם, למיקומם, לתכנונם, לצורתם (לרבות מספר הקומות) ולכל שימוש כדין בהם, והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבנייה ולהחלטות הרשויות המוסמכות. כמו כן מוסכם כי, המוכר יהא זכאי להגיש בקשה להקלות בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה (להלן: "הקלה").

8.4 למוכר הזכות לבנות את הבניינים בפרויקט ולבצע עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקוליו, בהתאם ובכפוף להיתר הבנייה והמכרז.

8.5 למוכר הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ומעברים להולכי רגל בפרויקט כפי שימצא לנכון, הכל בהתאם להוראות התב"ע, להיתר הבנייה, להוראות כל דין ולדרישות הרשויות.

8.6 לצורך כל אלה רשאי המוכר לבקש כדין שינויים או תיקונים בהיתר.

8.7 בוטל.

8.8 בכפוף להוראות המכרז והדין, למוכר הזכות למכור או להשכיר (בכפוף לקבלת אישור מראש של הרשויות הרלוונטיות לעניין זה) כל דירה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבנייה ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן, לכל מי שיחפוץ ובתנאים שייראו לו ובלבד שלא יפגעו זכויות הקונה לפי החוזה ולפי דין.

8.9 המוכר וכל הפועל מטעמו רשאים להתקין, במהלך הבנייה, בקרקע ובבניין, לרבות בשטח הצמוד לדירה, ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת למים ולהסקה, לגז ולחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול ("מנהולים"), כבלים לטלוויזיה, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או צרכים אחרים, וכיו"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועל מטעמו כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושכסיומן ישיב המוכר את המצב בדירה לקדמותו, ככל האפשר. מובהר כי בכפוף להוראות המכרז והדין ופירוט בתוכניות, אפשר שתאי ביקורת, מתקנים, מערכות או צנרת כאמור יהיו גלויים לעין, ככל שהדבר מתחייב משיקולים מקצועיים לפי העניין. במקרה זה מחויב הדייר להשאירם גלויים לעין לצורך תחזוקה ותיקונים כאמור, ככל שיידרש. הובהר לקונה כי אי מתן גישה כאמור בסעיף זה

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

לעיל, יגרום נזקים כבדים לבניין, לדיירי הבניין ולמוכר.

8.9.1 המוכר יהיה רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. מיקומם הסופי של החדר והמתקנים הנ"ל נקבעים בהתאם לדרישת הרשויות או חברת החשמל או החברה הרלוונטית ועל כן יתכנו שינויים. במקרה שיחול שינוי שעשוי להיחשב מהותי בעיני קונה סביר במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. הודע לקונה כי שינוי כאמור לעיל, (אשר נעשה בכפוף לדרישת הרשויות) לא יהווה אי התאמה כהגדרתה בחוק המכר, זאת מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

8.10 אופן והיקף ביצוען של עבודות הבניה והפיתוח, שיבוצעו ע"י המוכר בפרויקט על כל פרטיהן ורכיביהן, ככל שלא נקבעו או תוארו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ושיקול דעתו המקצועי, בכפוף לחיוביו במכרז וכן כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ולדרישותיהן ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה. מובהר כי המוכר אחראי רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליו לפי אותם חיובים ודרישות.

8.11 **איסור ביצוע שינויים ותוספות** - הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, לא יתאפשר לבצע שדרוגים ו/או שינויים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד למסירת החזקה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המפורטים מטה בלבד, והכל בכפוף לנוהל בחירת מוצרי הגמר המצורף לחוזה כנספח ז' -

א. ארון מטבח

ב. ארון אמבטיה אם נכלל במפרט.

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

סכום הזיכוי יקבע במחירון השינויים כמפורט בנספח א' ולוח הזמנים לויתור על הפריטים כאמור יהיה בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהוראות חוק המכר (דירות) מובהר בזאת במפורט, כי ככל והקונה לא יעמוד בלוחות הזמנים להודעה על ויתור פריטים, תישלל זכאותו לבצע ויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כמפורט לעיל.

8.12 הקונה יזמין מוצרי גמר המפורטים בנספח ז' שטרם הוזמנו ו/או הותקנו בדירה והנתונים לבחירתו לפי המפרט במועדים שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה בנספח למפרט, ו/או במועד מאוחר יותר; לא עשה כן, המוכר ישלח לקונה מועד נוסף ואחרון לבחירת המוצרים (להלן: "**המועד הנוסף**"), וככל שלא נבחרו גם לאחר המועד הנוסף יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, להתקיים לפי בחירתו - או לעכב את התקנתם עד שיודיע הקונה על בחירתו, ובמקרה זה יידחה מועד המסירה למשך תקופת העיכוב ותחול הוראת ס"ק 7.4 לעיל.

8.13 כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי-

8.13.1 ככל שהמוכר יפעל לתיקון היתר בניה בהתאם לדרישת הרשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע, ייתכנו שינויים בתוכנית ו/או במפרט, לצורך ביצוע פעולות מכח הוראות הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה, לרבות שטח

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

הדירה מיקומה בבניין והקומה בה היא נמצאת לא תיפגענה.

8.13.2 המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המכרז והדין, לבנות מבנים נוספים על המקרקעין, לרבות בהתאם לכל תב"ע חדשה רלוונטית שתיכנס לתוקף שלא ביוזמת המוכר, להוסיף כמות דירות ו/או בניינים, לנצל זכויות נוספות בבניין השייכות למוכר, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין, ליתן זכויות מעבר, לשנות את הפיתוח, לשנות את מיקום ו/או הצורה של השטחים המשותפים ו/או המערכות ו/או המתקנים המשרתים את הבניין ו/או את המקרקעין, לנייד מקומות חניה לבניינים אחרים במקרקעין, לשנות את מספר מקומות החניה ו/או מחסנים ו/או חדרי אשפה בפרויקט, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה בדירה לפי החוזה ולפי דין.

8.13.3 בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות ייתכן ויבוצעו שינויים בדרכי הגישה ו/או בהסדרי התנועה ו/או בכניסות למקרקעין ו/או לבניין ו/או תשתנה תכנית התנועה ו/או ישתנה תכנון הפיתוח.

8.13.4 כל זכויות הבניה ביחס לחלקו של המוכר במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד והוא רשאי לנצל את זכויות הבניה (או שלא לנצל) לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

8.13.5 המוכר יהיה רשאי, בהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט (להלן: "חדר טרנספורמציה"). הודע לקונה כי הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל, וכי ייתכן כי יוקנו זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, והכל כמקובל בחברת החשמל ובהתאם להוראות הדין.

## 9. בדק ותיקונים

9.1 המוכר יהיה אחראי כלפי הקונה ויתקן אי-התאמות וליקויים שיתגלו בדירה לעומת תיאורם במפרט או בתקן רישמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד החתימה על הסכם זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר ובכפוף לקיום חיובי הקונה והנטלים המוטלים עליו בחוק ובתוך כך במיוחד מתן הודעות באופן ובמועדים הקבועים בו ומתן האפשרות למוכר לבצע תיקונים בדירה.

9.2 על הקונה להודיע למוכר, תוך זמן סביר תלוי בנסיבות העניין, על כל ליקוי הדורש טיפול מיידי, כגון סדק מתרחב או רטיבות מתפשטת; המוכר יפעל בהתאם, בכפוף לאילוצי מזג אויר וכדו'. מובהר בזאת כי ככל שמדובר בליקוי ו/או אי התאמה אשר לא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום שבו נתגלתה אי ההתאמה.

9.3 אי התאמות וליקויים שאינם מצריכים טיפול דחוף, שנתגלו במהלך שנת הבדק ואשר לגביהם נמסרה למוכר הודעה כדין מטעם הקונה, יתוקנו ע"י המוכר או מי מטעמו, במרוכז תוך זמן סביר סמוך לתום אותה שנה. המוכר יודיע לקונה בכתב על ההיערכות



## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

לביצוע התיקונים ואלה יבוצעו בדירה במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "תיקוני הבדק"). חזרה והתגלגלה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב זמן סביר טרם ביצוע התיקון בנסיבות העניין.

9.4 נתגלו אי התאמות או ליקויים לאחר מכן, יפעלו הצדדים לפי הוראות חוק המכר (דירות).

9.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ולכל הפועל מטעמו להיכנס לדירה או לעבור בה, בכל זמן סביר ובתיאום מראש, לבדיקת ליקויים בדירה ו/או בדירות אחרות ו/או ברכוש המשותף ולתיקונם, לרבות ביצוע כל תיקונים ועבודות מתוך הדירה אם הדבר מחויב מקצועית. מובהר כי, בסיום ביצוע התיקונים על המוכר לעשות כמיטב יכולתו על מנת להשיב, את המצב בדירה וברכוש המשותף לקדמותו. כמו"כ, ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל. בכל מקרה, אחריותו של המוכר לתיקון ליקוי ו/או אי התאמה, מותנית בכך שהקונה ייתן למוכר הזמנות נאותה לתקן כל הטעון תיקון (אף אם הליקוי חזר על עצמו ובכפוף לחוק המכר).

9.6 מנע הקונה או מי מטעמו מהמוכר או מכל הפועל מטעמו ביצוע האמור בס"ק 9.5, ישא באחריות לכל תוצאות המניעה. נמנע תיקון ליקוי בדירת הקונה בשל מניעה מעין זו מטעם מי מדיירי הבניין, יידחה ביצוע התחייבויות המוכר על-פי סעיף זה עד הסרתה. כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אם הקונה ו/או קונה הדירה הסמוכה, ממנה צריך לבצע תיקון, לא יאפשר ו/או ככל שלא יתאפשר, מכל סיבה שהיא בעטיו של הרוכש ו/או הרוכש בדירה הסמוכה, בדיקת הדרוש תיקון ו/או ביצוע תיקוני תקופת הבדק, כולם או כל חלק מהם, יהווה הדבר מחדל של הקונה ו/או קונה הדירה הסמוכה (לפי העניין) והצדדים יפעלו בהתאם להוראות חוק המכר.

9.7 ככל שלא נמסרו לקונה קודם לכן, ימסרו לקונה בעת מסירת החזקה, הוראות בכתב בדבר תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות ע"י המוכר, לעניין הדירה או כל דבר שבה וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה, ככל הנדרש. המוכר לא יחויב בתיקון ולא יישא בכל אחריות לכל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה או נזק בדירה על כל הכלול בה, שניתן היה למונעם ע"י מילוי הוראות התחזוקה האמורות ו/או שנגרמו עקב פעולות הקונה או מי מבאי ביתו או מחדליהם, או עקב תפעול ותחזוקה בלתי נכונים של מתקנים ואביזרים בדירה בידי מי מהם.

9.8 מובהר לקונה כי מכוח הוראות הדין חייבת כל עבודה במערכת החשמל בדירה (להלן בס"ק זה – המערכת) להתבצע אך ורק ע"י חשמלאי מוסמך. ביצוע כל עבודה במערכת מטעם הקונה שלא ע"י חשמלאי מוסמך יגרום לביטול אחריות המוכר למערכת. בוצעו עבודות במערכת ע"י חשמלאי מוסמך מטעם הקונה ולאחר מכן יתגלו ליקויים בתפקודה, תיערך בדיקה של המערכת ע"י חשמלאי מוסמך; כי מקור הליקויים באותן עבודות, תהייה רשאית החברה לחייב את הקונה בעלות הבדיקה ובתיקון הליקויים ע"י חשמלאי מוסמך מטעמו והכל בכפוף להוראות הדין והמכר.

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

9.9 המוכר לא יהא אחראי כלפי הקונה לכל נזק או ליקוי שיוכח כי נגרמו בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו זולת המוכר או מי מטעמו לבצע עבודות, תוספות או שינויים בדירה או להתקין בה אביזרים בעבורו, או כתוצאה של אלה או של שימוש בחומרים שסופקו ע"י הקונה או מי מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החובה לביצוע תיקוני בדק לא תחול על ליקויים הנובעים או שהוחמרו בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות שיבוצעו על ידי הקונה או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או עקב חוסר אחזקה נאותה שלא בהתאם להוראות חוברת התחזוקה ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

9.10 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), זכותו של המוכר לתקן כל אי התאמה וליקוי שיתגלו בדירה תוך זמן סביר תלוי בנסיבות העניין; הקונה לא יהיה זכאי לתקן את אי ההתאמה בעצמו ו/או לדרוש פיצוי כספי במקום תיקונים או בנוסף להם, אלא לאחר שנתן למוכר הזדמנות נאותה לתקן בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות.

9.11 מוסכם בזאת כי נטל ההוכחה בסעיף 9 (רבתי) יהיה כקבוע בחוק המכר(דירות).  
9.12 בוטל.

9.13 מבלי לגרוע מאחריותו לפי כל דין, מוסכם כי אם ימסור המוכר לקונה כתב ערבות ו/או אחריות מטעם המוכר או מטעם קבלן משנה או מטעם ספק בגין עבודות, מתקנים, חומרים או שירותים שביצעו או סיפקו בדירה או בבניין או בפרוייקט, ו/או אם ימציא המוכר לקונה או לנציגות הבית מסמכים כאמור בגין מעליות או מתקנים אחרים, ו/או אם ימציא המוכר לקונה רשימה של קבלני משנה/ספקים של הפרוייקט- יפנה הקונה, בכל מקרה של ליקוי או תקלה, תחילה לאותו קבלן משנה או ספק. לא תוקנו הליקוי או התקלה תוך זמן סביר על ידי קבלן המשנה ו/או הספק או שקבלן המשנה או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה רשאי הקונה לשוב ולפנות למוכר והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות לפי כל דין.

9.14 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, אחריות המוכר לא תחול לגבי מוצרים שסופקו ע"י הקונה. הותקן מוצר כזה בידי המוכר, תחול אחריותו להתקנתו בלבד. המוכר רשאי לדרוש מהקונה, אם דרוש הדבר לפי שיקול דעתו המקצועי הסביר, להמציא לו את הוראות ההתקנה של היצרן כתנאי להתקנת המוצר.

9.15 מובהר בזאת כי אפשר שהמוכר או מי מטעמו יקימו משרדים ארעיים לשימושם בתחום הפרוייקט (לרבות בתחום הבניין), בין היתר לצורך ביצוע תיקוני הבדק; אלה יפוננו לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרוייקט. כמו כן, הודע לקונה כי המוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרוייקט "דירה לדוגמא", אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני דירות בבניין ו/או בפרוייקט, ו/או במקרקעין, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר והכל בלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה. הקונה מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע בכך דרך שהיא לפעילותה התקינה

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

של "הדירה לדוגמא" בכפוף לסעיף זה לעיל

9.16 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור לאחריות המוכר בקשר עם הרכוש המשותף בבניין, הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף ובהתאם להוראות הדין.

**10. הבטחת כספי הקונה**

10.1 **תשומת לב הקונה מופנית** להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בדבר **זכותו להבטחת הכספים** ששילם והדרכים שנקבעו לכך בחוק, כמפורט ב**נספח ה'** לחוזה.

10.2 בכפוף לסעיף 11.1.1 להלן, המוכר ימציא לקונה בגין כל תשלום ע"ח התמורה, פוליסת ביטוח צמודה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**בטוחה**"). בכפוף להוראות הדין מתחייב הקונה לקיים את כל התנאים והדרישות שקבע הגורם המלווה בבטוחה, לפעול לפיהם ולהימנע מכל פעולה העלולה להפקיע את תוקף הבטוחה.

10.2.1 הודע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשע"ז-2017 (להלן: "**התיקון לחוק**"), סכום הבטוחה שתינתן לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה.

10.3 בהתאם לתיקון לחוק, במקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י תנאיה, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה על ידי קרן המע"מ באמצעות הגורם המלווה/הגורם המבטח. הודע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בחוזה על נספחיו.

10.4 הופקה בטוחה כאמור לעיל בגין התשלום הראשון שביצע הקונה, ותוך 30 יום לאחר מכן, ינפיק הגורם המלווה הודעה בכתב לפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד אשר חלים על הקרקע לטובתם לא ימומשו מהדירה בהתמלא התנאים המפורטים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה) (להלן: "**מכתב החרגה מותנה**").

10.5 נוסח ההודעה יותאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

10.5.1 לבקשת הקונה, ינפיק הגורם המלווה מכתב החרגה סופי לפיו בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה הוסר שעבוד הגורם המלווה מהזכויות בדירה.

10.6 המוכר ישא בעמלות ובהוצאות הכרוכות בהמצאת הבטוחות לרבות עלות הפקת מכתבי החרגה, ואולם אם יידרש המשך קיומן של הבטוחות בשל מעשי הקונה או מחדליו, שמנעו מסירת החזקה בדירה במועד בו ניתן היה למסרה כאשר היא ראויה למסירה לפי הוראות החוזה – לרבות הימנעותו מקבלת החזקה במועד המסירה בניגוד להוראות החוזה והפרת חוזה המונעת מסירת החזקה – או חתימת חוזה החכירה שהיה ניתן לחתימה אלמלא כן, יהיה רשאי המוכר לדרוש מאת הקונה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהארכת תוקף הבטוחות בהתאם. יובהר כי כל עמלה שתידרש בשל פעולה בהמצאת ו/או בהבטחת הבטוחות הקשורה בנטילת משכנתא ע"י הקונה יחולו הוראות סעיף 5.11 לעיל.

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

10.7 המוכר לא יהא רשאי להמיר את הפוליסות בבטוחה אחרת על פי חוק המכר, אלא לאחר מסירת הדירה לקונה והקונה ישתף עמו פעולה ויפעל לפי הנחיותיו והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

10.8 הודע לקונה כי בהיווצר האפשרות החוקית לכך רשאי המוכר להמיר את הבטוחה הקיימת להערת אזהרה וזאת בכפוף להוראות המכרז ולמסירת הדירה בפועל.

**11. ליווי פיננסי לפרויקט**

11.1 המוכר מקבל ו/או עשוי לקבל אשראי מהגורם המלווה לצורך בניית הבניין בשיטה של מימון בנייה, וכן בטוחות בהתאם לחוק מכר להבטחת כספי הקונה. במסגרת זו המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם הגורם המלווה על הסכם ליווי פיננסי כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות), לפרויקט שבמסגרתו יבנה הבניין נשוא חוזה זה, במסגרת ליווי פיננסי שעיקריו, עובר לחתימת החוזה הם:

11.1.1 תשלומי הקונה ע"ח התמורה מופקדים בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום ובאמצעותם בלבד והודע לקונה כי הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.1.2 הגורם המלווה מפיק את הבטוחות להבטחת כספי הקונה כאמור בס"ק 10.2 לעיל.

11.2 להבטחת האשראי והבטוחות יצר או יצור המוכר שעבוד ו/או התחייבות לשעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הגורם המלווה (להלן: "השעבוד"), הודע לקונה כי זכויות הגורם המלווה על פי הוראות השעבוד עדיפות על זכויות הקונה בהתאם להוראות נספח ד'. במקרה של מימוש הבטוחות, יראו את החוזה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תוזרנה למוכר ולחזקתו כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הגורם המלווה.

11.3 כל עוד הבטוחות בתוקף העברת זכויות הקונה לאחרים טעונה הסכמת הגורם המלווה ואישורו.

11.4 נספח הליווי הפיננסי משקף הסדר זה; בכל מקרה בו אין התאמה בין הוראות החוזה להוראות הנספח, יגברו ויחולו הוראות הנספח.

**12. רישום זכויות**

12.1 הודע לקונה, כי במקרקעין נרשמה פרצלציה על ידי משרד הבינוי והשיכון ובאחריותו הבלעדית. ייתכן כי לאחר האכלוס יהיה צורך לבצע תיקון של הפרצלציה והתאמתה למבנה הפרויקט ולאופן בנייתו. כל עוד לא תתוקן הפרצלציה, ככל שיהיה צורך בכך, ייתכן כי לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ואת הדירה כיחידת רישום נפרדת בו בלשכת רישום המקרקעין (כל אלה להלן: "הרישום"). בנסיבות אלה אין בידי המוכר לקבוע כיום מועד צפוי לרישום. שעה שניתן יהיה לבצע את הרישום, יפעל המוכר בשקידה ראויה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

ביותר האפשרי וכן לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ( לבדו או ביחד עם בניין או בניינים אחרים בפרויקט לפי שיקול דעתו בהתחשב בנתונים ובנסיבות ובהנחיית הרשויות, לדוגמא : "בית משותף מורכב מחולק לאגפים" ) לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה , לפי המאוחר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של הקונה בפנקסי המקרקעין, כמו כן המוכר מתחייב לגרום לרישום זכות הקונה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר והכל בכפוף להוראות סעיף 12.6 להלן. מודגש כי בחישוב פרקי הזמן האמורים לא יבואו במניין תקופות שלגביהן הוכיח המוכר כי נגרם עיכוב בביצוע הרישום עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר לא יכול היה למנוע את קיומן.

12.2 לאחר מסירת החזקה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד אז, ובכפוף לכך שאין מניעה כלשהי שאינה תלויה במוכר להירשם כבעל זכות חכירה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לזכותו של הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, לחילופין ככל שתינתן הסכמת הרשות יפנה אותו המוכר לחתימת חוזה חכירה עם הרשות בגין הדירה, כשהיא נקייה מכל חוב, שעבוד וזכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה או שעבוד אחר לפי בקשתו, וזאת בתנאים המקובלים ברשות ובלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום מקרקעין.

12.3 הודע לקונה כי בהתאם לתנאי המכרז בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה (לפי המוקדם), מותנה רישום זכויות הקונה בלשכת רשם המקרקעין באישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה כאמור בסעיף 14.2 להלן. יובהר כי ככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רשות מקרקעי ישראל את רישום זכויות הקונה בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון ורישום הערת אזהרה בספרי החברה המשכנת.

12.4 מובהר, כי המוכר יהא רשאי לפעול לתיקון או לשינוי צו רישום הבית המשותף אם יהיה צורך בדבר ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תיפגענה. כן מובהר, כי היה ומועד הרישום ידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר, לרבות עיכובים הנעוצים בחוסר שיתוף פעולה מצד קוני הדירות בבניין ו/או בפרויקט ואשר המוכר לא היה יכול באופן סביר בנסיבות העניין למנוע את קיומם ו/או מחמת כל עיכוב המותר/יותר למוכר עפ"י דין, יידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.

12.5 הודע לקונה כי בהתאם להוראות התכנית ו/או לדרישת הרשויות, המוכר ירשום הערות אזהרה וזיקות הנאה למעבר רגלי לציבור וכן יהא מוסמך לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה לגבי החלקה/ות, הבניין והחניונים ולגבי בניינים סמוכים, לפי שיקול דעתו הסביר וככל שיידרש להבטחת זכויות מכוח חוזי מכר, התחייבויות כלפי הרשות ורשויות אחרות, הוראות כל דין ודרישות כל רשות מוסמכת, ובתוך כך זכויות דרך, מעבר וחנייה ושימוש במתקנים ובמערכות המשמשים בניינים אחרים.

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

12.6 הקונה מתחייב לפעול לפי הנחיות המוכר בכל הדרוש והכרוך בהליכי הרישום, להתייצב במשרדיו או בכל מקום אחר, לפי העניין, במועד שייקבע בתיאום עמו, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל מסמך ואישור הדרושים לרישום מכוח כל דין ובתוך כך שטרי משכנתא בגין כל הלוואה שקיבל ואשר המוכר נתן בגינה התחייבות לרישום משכנתא ואישורי רשויות המיסוי, הרשות המקומית וכל רשות אחרת שאישורה יהא דרוש לרישום.

12.7 עד רישום הבית המשותף יהא המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לנסח ולרשום תקנון כמשמעותו בחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") ולכלול בו הוראות בכל הנוגע להוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולהצמדתם לדירה או לדירות מסוימות (ובלבד ששטחים אלו הוצאו מהרכוש המשותף בנספח א'), לניהול הבית המשותף וליחסים בין בעלי הדירות בכל אלה, לרישום זיקות הנאה וזכויות שימוש לרבות זכויות דרך וחנייה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות הבניין, לזכויות בנייה וכיו"ב.

12.8 המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו באופן שלא יידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף, והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.9 להסרת ספק מובהר כי אפשר שבתקנון ייכללו הוראות בדבר התקנתם, שימושם ותחזוקתם של מערכות ומתקנים כגון מיזוג, הסקה, תקשורת, טלוויזיה, ביוב, מים, גז, חשמל וכו', ובדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בכל אלה בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות ברכוש המשותף אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות המחייבות או מצדיקות אחרת אך בכפוף להוראות כל דין.

12.10 בכפוף לכל האמור ינוסח התקנון ברוח התקנון המצוי כנתינתו בתוספת לחוק המקרקעין זולת אם נסיבות מיוחדות מחייבות או מצדיקות שינוי, ובלבד שיישמרו זכויות בעלי הדירות לפי חוזי המכר עמם ובמיוחד בכל הכרוך בהצמדת חלקים שהוצאו מהרכוש המשותף לדירותיהם. לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף ירשום המוכר את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא חופשייה מכל חוב, שעבוד או עיקול שאינם של הקונה או כלפיו. הוראת ס"ק 12.1 סיפא תחול על פרק הזמן הנקוב ברישא של ס"ק זה. באותו מעמד תירשם גם משכנתא על הדירה בגין כל הלוואה שקיבל הקונה ואשר בגינה נתן המוכר למלווה התחייבות לרישום משכנתא. הקונה ישא באגרת רישום המשכנתא.

12.11 הקונה ישתף פעולה ויפעל לפי הנחיות המוכר ו/או בא כוחו, ודרישת כל רשות או גוף מוסמך כדי לאפשר רישומים אלה ובתוך כך ימציא כל מסמך ואישור דרושים, וכן התייצב בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שיידרש במועדים שייקבעו בתיאום עמו, ויחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש לשם כך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי יהיה עליו לשתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם המוכר, להיכנס לדירה ו/או לשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לביצוע הרישום. כמו כן, הודע לקונה כי יהיה עליו להמציא למוכר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות), וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם מוסדות פיננסיים שמימנו עבור הקונה חלק מרכישת הדירה (לרבות הערות אזהרה בגין כתבי התחייבות לרישום משכנתא) וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הקונה (לרבות בשל הפרת הסכם זה ו/או ביצוע חריגות בניה בדירה ו/או בבניין ו/או בקשר עימן) ו/או לחתום על כל מסמך כנדרש. הקונה מתחייב להסיר לאלתר כל מניעה לרישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת וזאת מיד עם דרישת המוכר. מובהר בזאת כי אי שיתוף פעולה מצד הקונה, מקום שנדרש לעשות כן, יגרום לדחיית ביצוע התחייבויות המוכר בהתאמה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם תדרוש זאת הרשות, מתחייב הקונה להמציא אישור מרשות המיסים לפיהם הוא קונה הדירה הראשון וזאת תוך 14 יום מבקשת המוכר. מובהר, כי בכל מקרה בו לא ישתף הקונה פעולה עם המוכר, יהא המוכר רשאי לגבות תשלום מהקונה עבור נזקים שיגרמו לו בשל כך.

12.12 בכפוף להוראות התקנון, יישא הקונה לפי חלקו היחסי בהוצאות תחזוקת הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין שעניינן בכך.

12.12.1 המוכר ישתתף בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולאבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג אשר מטרתם שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה (להלן: "הוצאות קבועות/ הוצאות שוטפות") ועל פי חלקו היחסי של הדירות שבבעלותו עת ביצוע כל תשלום. לפיכך, כל דרישה ו/או החלטה על גביית כספים או ביצוע עבודות שאינן הוצאות שוטפות/קבועות לא תחול על הדירות שבבעלות המוכר. כמו כן, המוכר לא יהיה חייב בתשלום אותו חלק של הוצאות עבור צריכות בפועל שהמוכר יכול להוכיח לגביהן כי לא נצרכו בפועל על ידו ו/או מי מטעמו. המוכר לא ישתתף באספות הכלליות של דיירי הבניין. היה וברצון הדיירים לדון בעניינים הנוגעים לדירות המוכר ו/או לתשלומים נוספים ו/או לחזות הבניין או לביצוע עבודות נוספות בבניין (להלן: "עניינים מיוחדים"), אזי נציגות הדיירים תשלח זימון לאסיפה כללית שתחול בימי עבודה ובהתאם להוראות חוק המקרקעין בדואר רשום למשרדו של המוכר.

12.12.2 הודע לקונה כי בהתאם להנחיות המוכר לא מומלץ לגייס חברת ניהול בחצי שנה הראשונה לאחר האכלוס ובכל מקרה, ככל שהדיירים יחליטו להתקשר עם חברת ניהול, מובהר בזאת כי המוכר ימשיך להשתתף בהוצאות השוטפות כהגדרתן לעיל בהתאם לאסמכתאות שיוצגו בפניו. למען הסר ספק, מובהר כי לגבי דירות שעדיין לא נמסרו ו/או נמכרו המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף (באופן יחסי כשיעור מספר הדירות שטרם נמסרו/נמכרו יחסית לכלל הדירות בבניין) המוכר יהיה פטור מהוצאות עבור צריכה בפועל אותן יוכל להוכיח שלא צרך.

12.13 הודע לקונה, כי ככל ובשטחי הפרוייקט מצויים שבילים, כבישים, חניונים עיליים ותת

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

קרקעיים וכן שטחי גינות המוגדרים כשטח פרטי פתוח, וככזה, תחזוקתו ותפעולו (על אביזריו ומתקניו, כגון גופי תאורה שיוזנו מתוך לוח חשמל ציבורי, מים וכו'), יהיה באחריות בעלי הדירות. אחריות בעלי הדירות תכלול- ניקיון, תיקונים, תחזוקה, גינות וכל הכרוך בתחזוקה ובבעלות אותם שטחים, לרבות תשלומים לרשות המקומית ולספקים. הקונה מתחייב בזאת לפעול בהתאם להוראות המוכר והרשות המקומית על מנת לתחזק את השטחים כאמור, לרבות מקום בו יוחלט על הקמת חברת ניהול על ידי הרשויות.

12.14. בוטל

12.15 הודע לקונה כי ככל שתתקבלנה החלטות באסיפה כללית או אחרת של בעלי הדירות בעבור כל תקנון אחר או שינוי בתקנון, החלטות אלה לא יכללו בתקנון עד להשלמת הרישום לאחר השלמת הרישום עדכון ותיקון התקנון נתון להחלטת הדיירים. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקפן של החלטות שיתקבלו ובכפוף להוראות סעיף 12.12 להסכם זה.

12.16 הקונה מתחייב שלא לבצע, עד רישום הבית המשותף, כל שינוי או תוספת חיצוניים בדירה, בבניין לרבות קירותיו החיצוניים ובקרקע אלא לאחר שקיבל היתר בנייה כדין והעברתו למוכר לצורך רישום הבית המשותף, כך שיכלול את השינוי. להסרת ספק מודגש כי כל תוספת בנייה אחרי מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לרבות מימוש כל אופציה לתוספת, טעונית קבלת היתר כדין. כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לא לבצע כל שינויים חיצוניים בדירה, ומבלי לגרוע בכלליות האמור בכלל זה, שינויים בגג הבניין ו/או הדירה, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין. הקונה ישא בכל נזק, ישיר או עקיף, שייגרם למוכר או לקונים אחרים בגין פעולות כאמור לעיל ללא קבלת היתר כדין, לרבות ובמיוחד בשל עיכוב ברישום הבית המשותף והדירות בו.

12.17 המוכר מתחייב שלא להצמיד למי מיחידות הדיור כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות. לעניין זכויות הבנייה- הודע לקונה כי בכפוף להוראות כל דין, כל זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות העכשוויות והעתידיות שייכות למוכר בלבד ובלבד שאין מדובר בזכויות אשר מועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

12.18 כמו כן, בעניין זכויות הקונה בדירה, מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף. המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, לשעבד, להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את הדירות בפרויקט ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ולנהוג בהם מנהג בעלים והכל ללא צורך בהסכמת הקונה, הכל בכפוף להוראות המכרז לעניין זה, לרבות החובה למכור דירות בפרויקט כדירות "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות המכרז. כן, הודע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכר יעביר בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות ו/או לגופים ו/או חברות כגון חברת חשמל, מים, תקשורת כבלים, גז וכו', חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי ציבור, לרבות לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תב"ע ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או היתר הבניה ובלבד שזכויות של הקונה בדירה על הצמדותיה, כפי שנחתמו בהסכם המכר ועל גבי תכניות המכר השונות,

**דונה**



## 13. מיסים והוצאות

13.1 למען הסר ספק, מובהר בזה כי בנוסף לתמורה הרשומה בסעיף 20 להלן, הקונה יישא בתשלומים לב"כ המוכר במעמד חתימת הסכם זה סכום השווה ל- 0.5% מסך התמורה כהגדרתה בהסכם זה (בתוספת מע"מ) או 5,019 ₪ (בתוספת מע"מ) לפי הנמוך מבניהם בגין ההוצאות המשפטיות. ביצוע התשלום ע"י הקונה יהווה תנאי לקבלת חוזה חתום ע"י המוכר ותנאי למסירת הדירה כאמור בסעיף 6.6 לעיל, וזאת מבלי לפגוע בתשלום התמורה כאמור בסעיפים 5 לעיל, וסעיף 20 להלן. מובהר, כי איחור בתשלום שכר טרחה כאמור לעיל יחויב בריבית פיגורים כמצוין בסעיף 15.2 להלן.

13.1.1 כמו כן, יישא הקונה בתשלום האגרות הנדרשות, לרבות, אך לא רק, לצורך רישום משכנתאות שלגביהן נחתמה התחייבות על ידי המוכר.

13.2 כל מס, ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה החלים על הדירה, וחלק יחסי בכל מס ותשלום חובה אם וככל שיוטלו על המגרש ועל הבניין, ובכל תשלום הכרוך בתחזוקת הרכוש המשותף, יחולו עד מועד מסירת החזקה על המוכר וישולמו על-ידי, ובלבד שמדובר במס ו/או אגרה ו/או היטל ותשלום חובה אשר מעצם טיבם חלים על המוכר. וממועד המסירה יחולו על הקונה וישולמו על-ידי ובלבד שמדובר במס ו/או אגרה ו/או היטל ותשלום חובה אשר מעצם טיבם חלים על רוכשי ו/או מחזיקי דירות. לעניין היטל ההשבחה - ככל שעילת החיוב בהיטל ההשבחה נובעת מפעולות יזומות של המוכר גם לאחר מועד המסירה וככל שהוא הנהנה מהן בפועל, הגם אם מקור החיוב הינו מכל גורם אחר (שאינו הקונה) - החיוב בגינו יחול על המוכר, אלא אם הקונה הוא הנהנה מהתוספת בזכויות ובמקרה זה - החיוב יחול על הקונה.

13.3 כל שינוי בשיעורי מס ערך מוסף יחול על התשלומים שישולמו ע"י הקונה לאחר מועד השינוי. כמו כן, החל ממועד המסירה ואילך, הקונה יישא בתשלום כל מס חדש, שאינו ידוע במועד החתימה על החוזה ואשר יוטל על קוני דירות ובכל העלאה בשיעורי המיסים החלים על קוני דירות, בקשר עם המגרש, הבניין או הדירה ובלבד שאין מניעה לחיובו בהתאם לחוק.

13.4 המוכר רשאי לשלם תשלומים החלים על הקונה ואשר לא שולמו למרות דרישת המוכר אם אי התשלום עלול לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיו. עשה המוכר כן, ישיב לו הקונה כל סכום ששילם, מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי ולמוכר יעמדו אותן טענות של הרשות הרלוונטית ובלבד שאין המדובר בזכויות המוקנות באופן ספציפי לרשות הרלוונטית כגון ביצוע עיקולים, עלויות מכתבי התרעה וכדומה.

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

13.4.1 המוכר ישא במס שבח מקרקעין ו/או במס הכנסה, אם וככל שיחולו.

13.5 הקונה ישא במס הרכישה וישלמו במועד הקבוע בחוק. הודע לקונה כי דיווח משותף לרשויות המס יבוצע ע"י המוכר עם ביצוע התשלום הראשון על ידי הקונה אך לא יאוחר מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, כנדרש בחוק.

13.5.1 הודע לקונה כי בהתאם להנחיות רשות המיסים התשלום בגין שכר טרחת עו"ד, יתווסף לשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה ודיווחו לרשות המיסים, ולקונה לא תהיה כל טענה כנגד החברה ו/או עוה"ד בקשר לכך. עוד יובהר כי המוכר אינו אחראי בשום צורה שהיא, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי מיסוי מקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם כך, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכר ו/או עוה"ד. באחריות הקונה להמציא למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לשלמו.

13.6 הוצאות חיבורי תשתיות-הקונה יישא בהוצאות הכרוכות בהתקשרותו בחוזה הספקה או שירות לשם חיבור הדירה בלבד עם ספקי חשמל, מים, ספקי גז, ספקי תקשורת ושירותים אחרים לדירה ככל שיבחר להתחבר לשירותים אלה, לרבות תשלומים בגין התקנת מונים, פיקדונות וכל תשלום אחר שיידרש על-ידי אותם ספקים ונותני שירותים לשם חיבור הדירה בלבד, כאמור בס"ק 5.6 לעיל. מובהר כי כל התשלומים הנ"ל יבוצעו לפני מסירת הדירה לקונה, וכתנאי למסירה ( עם זאת, מובהר כי עצם מסירת הדירה אינה מהווה אישור ו/או הודאה כלשהו מטעם המוכר כי בוצעו תשלומים כנ"ל). עוד מובהר כי תשלום, ככל שיהיה, בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל מוטל על המוכר.

13.7 מובא לידיעת הקונה כי מערכת הגז המרכזית בבניין הוקמה ו/או תוקם ע"י חברת סופרגז לבית בע"מ (להלן: "סופרגז") וככל שיבחר הקונה לחבר את דירתו למערכת הגז, הקונה **מתחייב לחתום כאמור** על מסמכי ההתקשרות עמה ולשלם לה את דמי הפיקדון ודמי ההתחברות לפי התעריפים המקובלים אצלה אותה עת.

13.7.1 עוד מובהר לקונה כי – בכפוף להוראות כל דין – אין רשות לאיש זולת סופרגז והבאים מטעמה לטפל במערכת הגז המרכזית בכל דרך שהיא או להפעילה שלא באמצעות גז המסופק ע"י סופרגז והקונה מתחייב לנהוג בהתאם.

13.7.2 על אף האמור לעיל, מובהר כי ככל שהקונה יבחר לא להתחבר לתשתית הגז כלל (וככל שהעניין אפשרי מבחינה טכנית), יודיע על כך הקונה למוכר בכתב, ואז אין הוא יהיה חייב בתשלום מונים/פקדונות לחברת הגז.

13.7.3 מובהר כי נוסח החוזה בין המוכר לחברת הגז לא יגביל את זכותם של הדיירים להחליף את חברת הגז ולא יסתור את הוראות חוק המקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחו לעניין הרוב הדרוש להחלפתה.

**14. העברת זכויות**

14.1 המוכר רשאי להעביר ולהמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

מקצתם, לצד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו ובלא שיהא עליו להודיע להם על כך מראש, ובלבד שיערוב למילוי חיוביו לפי החוזה ושזכויות הקונה לפיו לא ייפגעו.

14.2 הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד (למעט שעבוד לבנק אשר ממנו נטל הקונה הלוואה) ו/או לוותר על זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו וזאת לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבניין או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם (או בהתאם לכל החלטה מחייבת אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת), לרבות כריתת הסכם להעברת זכויות לאחר תום ה 5/7 שנים בהסכם שנכרת לפני תום ה 5/7 שנים, יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הערה מתאימה תירשם בלשכת רישום המקרקעין ובספרי החברה המשכנת בהקשר זה. הקונה מאשר כי ידוע לו שהפרה על פי סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית וככל שהופרה הוראה זו, הקונה יחוייב בתשלום בסך 450,000 ש"ח למשרד הבנוי והשיכון וכן בכל סעד בו יבחר משהב"ש או רמ"י ועל פי החלטתם, וכן הרשות שומרת לעצמה את הזכות לבטל את חוזה החכירה, ככל שנחתם, והכל בכפוף ועל פי הוראות והחלטות הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון. לקונה לא תקום כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות/ המוכר/ משרד הבינוי והשיכון בגין הוראות סעיף זה ובגין פעילות המוכר/ הרשות/ משרד הבינוי והשיכון במקרה בו הופרו הוראות סעיף זה.

14.3 בחלוף המועד האמור לעיל ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ועד להשלמת רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת לא יהא הקונה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), אלא בכפוף להוראות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ולאחר שיתקיימו כל אלו במצטבר:

- 14.3.1 הומצא למוכר העתק מאומת של החוזה בין הקונה לנעבר (להלן: "חוזה ההעברה");
- 14.3.2 הומצאו למוכר בקשה חתומה בידי הקונה והנעבר (להלן: "הבקשה") ועמה מסמכים הנלווים לה לפי הנהוג אצל המוכר, לרבות ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, הכל בנוסח וע"ג טפסים שימציא המוכר לקונה או לנעבר או לבא-כוחם לפי בקשתם;
- 14.3.3 הומצאו למוכר אישורי רשות המיסים ואישור בר תוקף במועד הגשת הבקשה של הרשות המקומית, הכל בהתאם להוראות הדין החלות;
- 14.3.4 הומצא למוכר כתב שחרור מכל מוסד פיננסי שקיבל ממנו התחייבות לרישום משכנתא בגין הלוואה שניתנה לקונה, הפוטר את המוכר מהתחייבותו;
- 14.3.5 ניתנה הסכמת הגורם המלווה להעברה ולהסבת הבטוחות לנעבר (רק ככל שהבטוחות על פי חוק המכר שינפיק הגורם המלווה תהיינה בתוקף במועד ההעברה בפועל);
- 14.3.6 ניתנו הסכמת הרשות ואישורו בכתב להעברת הזכויות ע"ס כתב הפניה של

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

המוכר ;

- 14.3.7 הקונה קיים כל חיוביו כלפי המוכר לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד הגשת הבקשה ובתוך כך פירעון כל חוב למוכר לפי החוזה ;
- 14.3.8 הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל חיובי הקונה לפי החוזה שטרם הגיע המועד לקיומם בשעת הגשת הבקשה – ואם אותה שעה טרם פקעו הבטוחות ובוטלו כדין, חתם על כל מסמך שיידרש מטעם הגורם המלווה ;
- 14.3.9 שולמו למוכר דמי טיפול בהתאם להוראות צו הפיקוח על המחירים, הקובע תעריפים מרביים בגין שירותי חברה משכנת, יחולו תעריפים אלה.
- 14.3.10 הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכר ו/או למי מטעמו כל אישור ו/או מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 14.4 התקיימו כל הסעיפים המוזכרים לעיל במצטבר, יתן המוכר את הסכמתו למחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ורישום הערת אזהרה חדשה לטובת הנעבר. מובהר כי האמור בסעיף הינו באחריות הקונה והנעבר לרבות תשלום האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות.

**15. הפרות החוזה ותרופות**

- 15.1 בכפוף להוראות סעיף זה, יחולו על הפרת החוזה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 15.2 פיגור בתשלום סכום שעל הקונה לשלם למוכר לפי החוזה, שאינו עולה על 7 ימים לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים, אך הסכום יחויב בהפרשי הצמדה ככל שפורסם מדד בתוך התקופה האמורה. פיגור בתשלום העולה על 7 ימים ואשר אינו עולה על 14 יום, יזכה את המוכר בשיעור ריבית החובה המרבית שתהיה נהוגה בבנק שבו מתנהל חשבון הליווי (להלן: "ריבית פיגורים") וזאת החל מהיום הראשון לפיגור. ריבית הפיגורים תשולם ע"י הקונה במועד תשלום הסכום שבפיגור, בגין התקופה שבין המועד הקבוע לתשלום בחוזה לבין מועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ. על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר. ככל שיותקנו תקנות חדשות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) יחולו התקנות החדשות.
- 15.3 עלה הפיגור בתשלום על 14 יום, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה והמוכר יהא זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לרשותו לפי החוזה ולפי דין, לבטל את החוזה ולהעמיד את הדירה למכירה לכל אדם, בכפוף להוראות המכר. נמנע המוכר מביטול החוזה, יהא זכאי לריבית פיגורים בגין כל תקופת הפיגור וזאת מבלי שתשתמע מכך הסכמה לעצם הפיגור או לפיגור נוסף כלשהו.
- 15.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2%(שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

יובהר כי ככל והמוכר זכאי גם לפיצוי אחר (להבדיל מהפיצוי המוסכם) לא ישולם למוכר כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק וזאת ככל ששני הפיצויים הנ"ל, הפיצוי האחר והפיצוי המוסכם, אכן מתייחסים לאותו ראש נזק.

15.5 המוכר יהא רשאי לחלט את הפיצויים האמורים מתוך הסכומים ששולמו ע"י הקונה. בחר המוכר לבטל את החוזה כאמור, ישיב כדין לקונה כל יתרה העומדת לזכותו לאחר חילוט הפיצויים לרבות השבת החלק היחסי מהתשלום לב"כ המוכר, הכל בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה במקרה בו נמסרה הדירה ובמקרים שבהם טרם נמסרה הדירה – מיום הביטול.

המוכר יהיה רשאי, בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

15.6 איחור במסירת החזקה בדירה לתקופה החורגת מכל התקופות המותרות **במצטבר** לפי כל הוראות החוזה שעניינן בכך, למעט תקופת החסד לפי הוראת ס"ק 7.6 לעיל, (להלן: "התקופות המותרות") בצירוף עם תקופת החסד אך לא מעבר לה, לא יזכה את הקונה בכל פיצוי ותחול הוראת ס"ק 7.6 לעיל. חל איחור במסירת הדירה לתקופה החורגת מהתקופות המותרות בצירוף עם תקופת החסד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. מובהר כי גובה ואופן תשלום הפיצוי יבוצע בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). כמו כן, הודע לקונה כי האמור לעיל, לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותו ותוצאותיו אינו מוטל עליו.

15.7 הודע לקונה כי איחור שלא יעלה במצטבר על 6 חודשים במסירת הדירה לא ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ובגין תקופה זו לא יהא הקונה זכאי לפיצוי נוסף מלבד האמור לעיל. עלה האיחור על 6 חודשים כאמור, הקונה יהא זכאי לבטל את החוזה בהודעה מראש של 30 יום שתשלח בדואר רשום למוכר, אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

**16. ייפוי כוח**

16.1 במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על ייפוי הכוח לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין (להלן: "ייפוי כח" או "נספח ג'") המצורף לחוזה. ככל שידרוש זאת המוכר, הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כח נוטריוני לטובת המוכר תוך 14 יום מדרישת המוכר ומובהר כי המוכר ישיב לקונה עלות החתימה על יפוי הכח הנוטריוני כנגד הצגת קבלה. וזאת למעט מצב שבו ייפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי נדרש בשל היעדרותו של הקונה מהארץ במועד הנדרש לחתימת ההסכם – במצב זה המוכר לא ישיב לקונה עלות החתימה על יפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי. ייפוי הכוח ישמש את המוכר אך ורק לביצוע החוזה ולרישום

**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

הזכויות כאמור בסעיף 12 לעיל.

16.2 על אף האמור לעיל, לא המציא הקונה את יפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי (ככל ונדרש) ובשל כך נמנע המוכר מלבצע פעולות בשם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה, יחולו על הקונה ההוצאות, העמלות והעלויות הנוספות שנגרמו בשל כך. מבלי לגרוע מכלליות האמור מופנה הקונה בענין זה להוראת ס"ק 10.6 לעיל.

16.3 המצאת יפוי-הכוח כאמור לא תפטור את הקונה ממילוי חיוביו לפי החוזה בעצמו ובתוך כך במיוחד התייצבות לאחר תיאום מראש וחתימה על כל מסמך ככל שיידרשו.

16.4 הקונה נותן בזה הוראה והסכמה בלתי חוזרות למויפי-הכוח לפעול עפ"י יפוי-הכוח, בידיעה ובהבנה כי זכויות המוכר ו/או צדדים אחרים תלויות בכך.

16.5 מובהר, כי אין בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיופי הכח, ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על כל המסמכים באופן אישי ואף כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

**17. כללי**

17.1 בוטל.

17.2 מובהר כי הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז.

17.3 הנחיות לקונה: בדירה שמצורפת או שמוצמדת לה גינה שאינה צמודת קרקע- גינת גג או כל גינה המצויה מעל חלק כלשהו של הבניין- יחולו הוראות אלה, כדי למנוע כל פגיעה באיטום חלקי הבניין שמתחת לגינה וכל נזק לדירות או לחלקי בניין אחרים;

17.3.1 אין לבצע כל פעולה כגון חפירה שיש בה כדי לפגוע בחלק הבניין שמתחת לגינה;

17.3.2 אין לשתול בגינה כזו עצים או צמחים אחרים בעלי שורשים חזקים או עמוקים;

17.3.3 בהתקנת מערכת השקיה יש להתחשב בנתונים האמורים.

בכל מקרה של ספק מומלץ להיוועץ באיש מקצוע מתאים לפני ביצוע הפעולה; מובהר ומודגש כי הקונה יהא אחראי וישא בכל נזק שיוכח כי נגרם לבניין, לדירה, למוכר או למי מבעלי הדירות כתוצאה מפעולה בניגוד להנחיות אלה. נגרם נזק כאמור, ובמקרה של מחלוקת ימונה מומחה מוסכם על הצדדים וקביעתו תהיה סופית ומחייבת; קבע המומחה כי הקונה. לא השתמש צד בזכותו לפי החוזה או לפי דין, לא ייראה הדבר כוויתור עליה.

17.4 ויתור או ארכה או הנחה שניתנו ע"י צד במקרה מסוים לא יהיו תקדים לבאות.

17.5 לשון יחיד בחוזה כלשון רבים ולשון זכר כלשון נקבה, לפי העניין וההקשר.

17.6 היה הקונה יותר מאדם אחד, יהיו כל יחידיו אחראים לפי החוזה ביחד ולחוד, למעט במקרה של חתימה על ביטול הסכם ואזי יחתמו כל יחידיו הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חבות הקונה, יחד ולחוד-כל אחד מהמוגדרים בעמוד הראשון להסכם כ"קונה", חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה, אישור של אחד מיחידיו

**דונה**

## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

הקונה בעניין הקשור בהסכם זה תחייב את שאר יחידיו הקונה, עם זאת מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחידיו הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

17.7 האמור בחוזה זה על נספחיו משקף את כל שהוסכם והותנה בין הצדדים עובר לחתימתו. לא יהא תוקף לכל שינוי ו/או תוספת בחוזה לאחר חתימתו, אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך. ביחד עם כך, מאחר ומדובר בדירה במסגרת מחיר למשתכן שבה טבלת ג'4 המציגה את כלל הנתונים המחייבים בנוגע לכל דירה ודירה, מפורסמת במרשתת, הרי שניתן יהיה לעשות שימוש בטבלה ככלי פרשני להבנת תוכן ההסכם. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהצדדים עילות תביעה או טענות הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, ולרבות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לצדדים מכוח הדין.

17.8 מוסכם במפורש כי סמכות השיפוט בגין החוזה וכל הנובע ממנו תוקנה בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.

## 18. כתובות

18.1 כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הנוגעים לחוזה הן כדלקמן:

◆ המוכר: דם המכבים 38, מודיעין מכבים רעות.

◆ הקונה: כאמור לעיל או בכתובת שיודיע עליה, ולאחר מסירת החזקה – בדירה.

18.2 הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום תיראה כאילו נמסרה לנמען 72 שעות לאחר מועד מסירתה למשלוח בדואר כנתינתו באישור הסניף או סוכנות הדואר.

## 19. הצהרת הקונה

הודע לקונה שעורכת הדין אילנית שי פרבר וכל מי שיבוא במקומה או מטעמה מייצגת אך ורק את המוכר, שהיא מנועה מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה וכי לפיכך אין היא מייצגת את הקונה בכל דבר ועניין ובתוך כך במיוחד בכל הקשור לרישום זכויותיו בבוא העת.

להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמו של עורך הדין בייפוי הכוח הנוטריוני הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקש לבצען ע"י המוכר ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידיו.

הודע לקונה שהוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ואם בחר שלא לעשות כן לא יישמע בטענה כי סבר שעורך הדין מייצגו או חב לו שירות משפטי כלשהו.

כן, מאשר הקונה בחתימתו, כי לא הסתמך בחתימתו על ייעוץ כלשהו של עורך הדין, כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא-כוחו, לפי העניין.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ

14.12.2021

נבדק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

## 20. לוח התשלומים ע"ח התמורה

התמורה בחוזה תשולם בתשלומים צמודים למדד, כמפורט בסעיף 5 בו, במועדים אלה:

1. תעודת גמר, לפי המוקדם.

1. ₪ (000000 שהם 10% מהתמורה) במעמד חתימה החוזה ובכפוף למסירת פנקס

שוברים לרוכש מאת המוכר.

2. ₪ (000000 שהם 90% מהתמורה) תוך 60 יום מחתימת החוזה.

3. תעודת גמר, לפי המוקדם. לתשומת לב הקונה:

- נוכח הזמן הדרוש לוידוא תשלום בבנק, יש לבצע את התשלום האחרון באמצעות שוברי התשלום, לכל הפחות, שני ימי עסקים לפני מועד המסירה.
- לא התייצב הקונה במועד, שתואם עמו למסירת החזקה בדירה לפי הוראות החוזה, בלא הודעה מוקדמת ואישור מועד חלופי ע"י המוכר, יראוהו כחייב בביצוע תשלום זה במועד שנקבע כאמור למסירה ואי ביצוע התשלום באותו מועד ייראה כפיגור בתשלום.
- לכל תשלום כאמור יצורפו הפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות החוזה (ראה סעיף 5).
- לתשלום בפיגור תתווסף ריבית פיגורים בהתאם להוראות החוזה.
- הקונה רשאי להקדים תשלומים במלואם או בחלקם בהתאם להוראות החוזה.
- יש להקפיד במתן הודעה למוכר בדבר ביצוע כל תשלום בהתאם להוראות החוזה.
- את כל התשלומים יש להפקיד אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בבנק לאומי לישראל בע"מ. ככל שיחול, אם יחול, עיכוב במסירת פנקסי השוברים לרוכש, לא יושטו על הקונה עלויות נוספות (כגון הפרשי הצמדה) העשויות לנבוע מאיחור זה.
- הקונה מופנה להוראות המתאימות לפי העניין, המפורטות בגוף החוזה.
- לתשלומים המפורטים לעיל יצורפו כל התשלומים וההוצאות המפורטות בהסכם זה. ולראיה באו הצדדים על החתום:

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ

ח.פ. 51-1543886

המוכר

הקונה

## ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזרת

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/אנו החתום/ים מטה:

000000000

מספר זהות

אאאאאאאאאא

000000000

מספר זהות

אאאאאאאאאא

ביחד ולחוד ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של עו"ד אילנית שי-פרבר ו/או עו"ד בניה אברהם ו/או עו"ד לירן פרידמן ו/או שי ויסבון ו/או עו"ד עודד נבון ו/או גיא קידר ו/או שלי בר-זיו ו/או עו"ד עירית אביר כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשינו, לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו, בכפוף לאמור בהסכם המכר, את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם לצורך קיום סעיפי הסכם המכר ובכלל זה רישום זכויותינו בדירה:

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או למכור ו/או לתת בשמינו ובעבורינו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה ו/או לשכור ו/או להשכיר (כולל שכירות משנה) את הדירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ המצויה על מקרקעין הידועים כמגרשים מס' 201, 202, 203, 211, 212, 241, 242, 251 ו-252, לפי תוכנית מפורטת מס' 3/140/03/9 ומס' 606-

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ

ח.פ. 51-1543886

עמוד 32 מתוך 51



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

0171488, גוש רשום 2812 חלקות 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89 ו-90 (כולן בשלמות) בשכונת "כרמי גת" (מתחם 03-04) בקריית-גת.

המונח נכסים בייפוי כוח והרשאה זה כולל הן חלקה נפרדת, או מגרש נפרד והן חלק מסיים או בלתי מסיים מתוך מספר חלקים בלתי מחולקים (מושע) בחלקה נפרדת וגם/או כל בית, או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בתנאים כפי שמורש/ו הנ"ל ימצא/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט וכל זה כפוף למשכנתא/אות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכות/יות של אחרים, או חופשי מכל משכנתא, שעבוד או זכות.

2. לעשות ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו הסכמים וחוזים עם כל אדם, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ביחס לנכסים, וגם/או ביחס לחכירתם וגם/או ביחס לכל זכות שהיא בהם, ו/או בקשר לערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, וכן לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו וגם/או לרשום, וגם/או להסכים לרשום לזכותי בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה עפ"י הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות חתימה בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשה לרישום או ביטול הערת אזהרה על התחייבות לעשיית עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויותי בנכסים, כולם או חלקם, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת האזהרה בחלקה, או בשלמותה, לזוהות, לייחד, להתאים, לעדכן, את הנכסים ביחידת רישום נפרדת לרבות כתת חלקה (דירה) בבית משותף, או כחלק מחלקה, או כבית משותף, לרשום, להסכים לרשום כל פעולה, או עסקה אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 או לפי חוק המקרקעין, שהנכסים מהווים חלק מהם.

3. ללוות כספים בשמי/נו ובמקומי/נו בקשר לנכסים מאת כל אדם, חברה, או אגודה וגם/או אישיות אחרת (להלן: "המלווה"), לערוך איתו/תם הסכם, או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורש/ו ימצא/ו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט, לחתום על תעודות העוברות לסוחר, התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי ההלוואות שניתנו וגם/או שיינתנו על ידם באחריות וגם/או בערבות הדדית עם כל אדם וגם/או אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות וגם/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, שזכויותיהם של המלווים, או אחד מהם, תהינה קודמות לזכויותי/נו בנכסים.

4. לקבל כל כספים בשמי/נו ובמקומי/נו ובעבורי/נו מאת כל אדם, חברה, או איגוד או אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת וגם/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ומאת מלווים אחרים, ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים, לסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים והמיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח והרשאה הנוכחי וגם/או חלק החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים.

5. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורש/ו ימצא/ו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כוח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על דינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע.

להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

6. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין ובפני כל פקיד אחר מפקידי לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר המקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדת בניין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים, ואחרים, לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות, מפות, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, תיקון שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי מכר בתמורה או שלא בתמורה, שטרי חכירה בתמורה או שלא בתמורה, שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי שעבודים ובדרך כלל כל תעודה, מסמך, או שטר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח והרשאה הנוכחי.

7. להסכים לרשום ולבצע כל איחוד וכל הפרדה ו/או חלוקה מחדש, הן המגדילות את שטח הנכסים והן המקטינות את שטח הנכסים והן המשאירות את שטח הנכסים בעינו. לתקן, לאחד, לחלק, לבטל זכות מכל סוג שהוא, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתא/ות, לשעבודים ו/או לזכות/יות של אחרים, ו/או חופשי מכל אלה.

8. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, רישום תקנון מוסכם, וכן שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרושים

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

- לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בהרשאה הנוכחית לפי שיקול דעת/ם המוחלט של מורש/נו ודרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהיית/נו צריך/ים לעשות אילו היית/נו פועל/ים ונוכח/ים בעצמ/נו.
- לעשות כל פעולה ומעשה לתיקון רישום ולבקש, או להסכים בקשר להצמדות של חלק, או חלקים מהרכוש המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטל או להעביר מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על הנכסים, לרבות חלקים ממנה לזכות ו/או לחובה, בין אם אלה זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב, או מקומות החנייה, או לנישות לבתים ולרחובות, לשנותו, לתקנו, לבטלו, או להחליפו מדי פעם בפעם בכל עת ובתנאים שימצאו/ו לנכון אחד מבא/י כחי/נו.
  - להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין, או כל פקיד מוסמך אחר לפי חוק המקרקעין - תשכ"ט - 1969, בפני מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי וכל נוטריון אחר, ו/או בכל משרד ממשלתי, ציבורי או עירוני או אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל תעודה, בקשה, הצהרה, תצהיר, התחייבות, שטר, חוזה, הסכם, תכניות, מפות, הערות אזהרה, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבדים, ו/או כל מסמך אחר הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.
  - בכל הקשור בייפוי כוח והרשאה זה והנובע ממנו להופיע, לפעול ולייצג/נו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות, ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי משפט לשכירות, ממונים על שכר דירה ובפני כל בית משפט או בית דין מוסמך אחר ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא, ולהגן עליהם.
  - מדי פעם בפעם להעביר יפוי כוח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין, או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת ולמנות אחר, או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.
  - כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל, או כל שיגרום/ו בכל הנוגע לכוח והרשאה זה יחייבו/ו אותי/נו או את כל יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשי/הם של מורשי/נו הנ"ל שיעשה/ו בתוקף יפוי כוח והרשאה זה, ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשי/הם הנ"ל, ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לי/נו פרט למקרה של זדון.
  - אני/אנו מסכימים/ים בזה במפורש כי באי הכח המפורטים לעיל מייצגים ורשאים להוסיף ולייצג גם את המוכר **דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ**, בעסקה זו.
  - ייפוי כוח והרשאה זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכוח והרשאה הנוכחי קשורות זכויות של המלווה על המשכנתא והזכויות של דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ. הריני/נו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויות/נו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל, את כל המעשים והפעולות, או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי כוח והרשאה זה. במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל, את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, יהיה/ו מורשי/נו רשאי/ים למנוע בעדי/נו, או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותי/נו, או את הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

תאריך: XXXXXXXX

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ו בפני

00000000 מספר זהות אאאאאאאא

00000000 מספר זהות אאאאאאאא

ואני מאשר בזאת את חתימת/ם שלעיל.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה	חותמת

נספח ד' - "נספח רוכשים"

לכבוד \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם)

(להלן: "הקונה")

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נבדק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

ג.א.ג.

### הנדון: הוראות בלתי חוזרות

**הואיל** ועל המקרקעין הידועים כ במגרשים מס' 201, 202, 203, 211, 212, 241, 242, ו-251, לפי תוכנית מפורטת מס' 3/140/03/9 ו-מס' 606-0171488, בגוש רשום 2812 חלקות 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89 ו-90 (כולן בשלמות) בשכונת "כרמי גת" (מתחם 03-04) בקריית גת (להלן - "המקרקעין") אנו מקימים פרויקט הכולל 428 יחידות דיור על המקרקעין (להלן - "הפרויקט");

**והואיל** ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט, בבנין \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_ שמשפרה \_\_\_\_\_ (להלן - "הדירה");

**והואיל** וקבלנו ו/או נקבל, מאת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן - "כלל ביטוח"), שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות פוליסות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה: "הבטוחה על פי חוק המכר", "חוק המכר"), ערביות ו/או בטוחות שונות (להלן - "השירותים");

**והואיל** ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי כלל ביטוח, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי דירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי כלל ביטוח ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

**והואיל** ולהבטחת פירעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת כלל ביטוח, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי כלל ביטוח) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת כלל ביטוח בהמחאה על דרך שעבוד.

### לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו כלל ביטוח תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה בכתב, אתם תשלמו את הסכומים שייגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם כלל ביטוח בדרישתה הנ"ל, אולם בכל מקרה התשלום יהיה באמצעות פנקסי שוברים וכנגד כל תשלום ותשלום תומצא בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם.

מס' לקוח: **XXX-X-XX**

מהדורת חוזה: **11/2021**

אשד בקרה בע"מ

14. 12. 2021

נ ב ד ק



## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה.

4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה וכלל ביטוח לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות כלל ביטוח, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב.

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

כלל חברה לביטוח בע"מ

(להלן - "כלל ביטוח")

**הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים**

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין, חשבון הפרויקט ועל הפרויקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות היזם בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין היזם לבינינו).
3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותיכם מכח השיעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום ו/או בסכום כפי שיקבע על ידיכם.
- מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרויקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין היזם.
4. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג.2 (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), , בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרויקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו, והכל בכפוף להוראות הדין .
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי כלל ביטוח או מי מיחיד כלל ביטוח רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרויקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן - "הכונס").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר, בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי הכונס ו/או כלפי מי מטעמכם.
6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה כלל ביטוח וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.
7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל תוספת מהותית לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי כלל ביטוח, שתפגע בזכויותיכם תהא טעונה הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לה כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין היזם) לחוזה המכר.
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

ימים מראש.

9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש, ובכל מקרה יהיה הדבר רק לאחר החזרתן של הבטוחות על פי חוק המכר, כשהן מבוטלות ובלתי נדרשות. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת גורם מממן אשר יעמיד לטובתנו הלואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשיעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם, מעת לעת, את השירותים, ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.
11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.
12. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו.
13. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו כלל ביטוח), והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בבטוחות על פי חוק המכר.
14. ידוע לנו כי כלל ביטוח ו/או היזם, לפי דרישת כלל ביטוח, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות כאמור, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך, ולאחר מסירת החזקה גם בבטוחה בדמות הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובלבד שתהיה נקייה מהמשכנתאות/המשכוננים לטובתכם.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות על פי חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.
16. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
17. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין כלל ביטוח, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשלי"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי כלל ביטוח. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי כלל ביטוח לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לכלל ביטוח כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.
18. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שכלל ביטוח, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות כלל ביטוח כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של כלל ביטוח בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על כלל ביטוח כל חבות

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

19. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לכלל ביטוח אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי כלל ביטוח ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לכלל ביטוח לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או לפעול בשם היזם ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרויקט, לא יטילו על כלל ביטוח, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

אין באמור כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות על פי חוק המכר.

20. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

21. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן תאשר כלל ביטוח בכתב ומראש אחרת.

23. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו.

24. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור לכלל ביטוח את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצ"ב.

25. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות כלל ביטוח תלויות בהן.

26. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין או הנציג, לפי העניין, הח"מ.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור ע"י עו"ד / איש מכירות**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ו - \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם באמצעות תעודה מזהה.

חתימה וחותמת

תאריך

הקונה: כמצוין בחוזה המכר

נספח ה' לחוזה מכר דירה

**הוראות מתוך חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974**

בהתאם להוראות סעיף 1א2 (א) לחוק הנ"ל, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם:

♦ סעיף 2 לחוק – שכותרתו "**הבטחת כספי הקונה**" – קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית, צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

על אף האמור לעיל, יובהר בזאת כי המוכר בהסכם זה יבטיח את כספי הקונה באמצעות הבטוחה כהגדרתה בסעיף 2(1) לעיל או בסעיף 2(2) לעיל בלבד, וזאת עד לאחר מסירת החזקה בנכס והתקיימות התנאים הנדרשים לכך בחוק.

♦ סעיף 2א לחוק – שכותרתו "**החלפת ערובה**" – קובע את זכות המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

"מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע



## דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

### ◆ סעיף 2 לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישר

בה על הערובה לפי החוק להיות בתוקף:

"היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה."

◆ סעיף 3 לחוק – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק, הנ"ל):

"על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2)."

◆ סעיף 3א לחוק – שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" – קובע לעניין עלות הערובה:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

◆ סעיף 1א3 לחוק – שכותרתו "הפרשי הצמדה" – קובע לעניין הצמדת הכספים בערובה:

"כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1)."

◆ הודע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק הנ"ל סכום הערבות הבנקאית שתינתן לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה.

**הקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתו.**

## דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

נה

חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

עמוד 41 מתוך 51

חתימת המוכר

חתימת הקונה

**לכבוד: כמצוין בחוזה המכר**

**דיירי פרויקט דונה בכרמי גת**

**נספח הנחיות בטיחות לרוכשים, מבקרים ודיירים באתרי החברה**

מבקר ו/או רוכש ו/או דייר נכבדים שלום רב!

הנך נכנס/ת ו/או שוהה בשטח ביצוע עבודות בניה של מגורים, תשתיות וכדומה, על מנת ששהותך באתר לצורך ביקור בדירה אותה רכשת והנמצאת בתהליכי בניה ו/או גמר עלינו לשמור על בטיחותך.

להלן מספר כללים בבטיחות אשר חלים עליכם בעת הביקור:

1. **חל איסור מוחלט על כניסה לאתר העבודה ללא אישור ו/או ליווי של מנהל עבודה ו/או אדם מטעמו.**
2. **חל איסור מוחלט על כניסה לאתר ולדירות, שלא בשעות העבודה, בימי חול ו/או בסופי שבוע. במיוחד בשבתות וחגים, ביקורים יתאפשרו בימי שישי ו/או בתאום מראש ובאישור מנהל פרויקט בלבד.**
3. **חל איסור מוחלט על הכנסת ילדים ו/או נוער לאתר ולדירות. רק בגיר בגיל 18 שנה ומעלה יורשה להיכנס.**
4. הקפידו והישמעו להוראות הבטיחות ולשילוט.
5. **עליך להיות מלווה על-ידי האדם אשר הזמין מצוות הניהול באתר, כל זמן שהותך באתר.**
6. במידה והדירה נמצאת במסירה לטופס 4 ואין סיכון שעלול לפגוע במבקרים - ילדים מעל גיל 15, יורשו להיכנס בתאום עם מנהל העבודה ו/או נציג דיירים בליווי מבוגר בלבד.
7. **עליכם להיכנס לאתר עם נעליים סגורות (לא עם כפכפים ו/או סנדלים ו/או נעלי עקב).**
8. **עליכם להצטייד בכובע מגן לראש, את הכובע תקבלו דרך נציג דיירים באתר ו/או ממנהל העבודה באתר.**
9. בעת הכניסה לאתר ולבניין, יש לעשות זאת עם מלווה ולוודא שלא נכנסים לתוך בורות, מכשולים, רצפה רטובה וחלקה, אין לגעת בכבלי חשמל וכדומה.
10. אין להיכנס לאזורים חשוכים, ללא תאורה.
11. חל איסור מוחלט להיכנס למרפסות ללא מעקה בטיחות שלם עם זכוכית ומעקה תקין.
12. חל איסור לטפס על מעקות ו/או להישען עליהם.
13. אין להתקרב לפיר מעלית ו/או כל פיר אחר (פתחים ברצפה).
14. בעליה במדרגות, יש לשים לב שקיים מעקה בטוח, אך בכל מקרה אין להישען עליו.
15. אין לעבור באזור מגודר ו/או המסומן בסרט אדום לבן, אין לעבור מעל ו/או מתחת לגידור.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נ ב ד ק



### זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

16. אין לעבור באזור שמתבצעת בו הנפה ע"י מנוף צריח ו/או מנוף העמסה עצמית (משאית מנוף) וכן תנועת משאיות וטרקטורים וכדומה, הסיכון היפגעות מנפילה של עצמים או דריסה חס ושלום.
17. אין לעבור באזור שמתבצעת בו עבודה חמה כגון: דיסק, ריתוך וכדומה.
18. בכל מקרה של פגיעה יש להגיע מיידית לשטח המנהלתי - אזור המשרדים ולקבל טיפול במקום.
19. במקרה חרום יש להגיע בזהירות ובבטחה לאזור שער הכניסה לאתר על מנת להתפנות במהירות מהמקום.
20. דיירת/ יקר/ה: במידה ואתם מזהים סיכון, ליקוי או מפגע בטיחותי באתר ובבניין, יש לפנות מיידית למנהל עבודה באתר ו/או למשרדי החברה בטלפון: 02-5484000 ולדווח.
21. ייתכן שקיימים עוד גורמי סיכון בעת שהותך, לכן חשוב שתהיו קשובים למנהל המלווה.

חב' דונה חברה להנדסה ובניה בע"מ, תעשה הכול לסגירת הליקויים והמפגעים תוך שמירה על שלום הציבור והעובדים - על מנת לאפשר לכם לעשות את כל ההכנות לקראת הכניסה לדירה החדשה, בנחת אך בבטחה.

### דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

בכבוד רב

הנהלת דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

רוכש/ת דייר/ת ו/או מבקר שיכנסו לאתר ללא אישור של מינהלת הפרויקט, וללא מלווה צמוד מטעמם, מודעים לכך כי הדבר הוא בניגוד להנחיות הבטיחות של החברה. החברה וכן ממונה הבטיחות מטעמה, לא יישאו באחריות כלשהיא לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש כלפי כל גורם אשר לא ימלא הוראות והנחיות בטיחות אלה.

### הצהרת הרוכשים:

אני החתום מטה, מבין את הדברים ומתחייב לא לסכן את עצמי ואת הנלווים אלי ולהיות קשוב להנחיות בטיחות של החברה.

שם מלא	ת"ז / דרכון	תאריך	חתימה

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

--	--	--	--

**נספח ז' - נספח מוצרי גמר**

המהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני שנחתם בין דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ (להלן: "החברה או המוכר לפי העניין") ובין הקונים: **כמצוין בחוזה המכר** לגבי דירה בבניין **כמצוין בחוזה המכר** בפרויקט דונה בכרמי גת (להלן: "הדירה/ הקונים לפי העניין").

נספח זה בא להעשיר את המפרט הטכני כחלק ספציפי הגובר על כללי.

**א. בחירת מוצרי גמר מתוך מבחר החברה**

להלן פירוט מוצרי הגמר שיוקנו בדירה וניתנים לבחירה:

הערות	מועד אחרון לביצוע הזמנה ("היום האחרון")	הוזמן/ הותקן	
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	ריצוף כללי
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	ריצוף אמבטיות
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	חיפוי קירות
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	אינטרפוף
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	ברזים
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	ארונות מטבח
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	שיש וכיור מטבח
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	חיפוי מעל השיש במטבח
	לא ניתן לבחירה- מותקן בדירה	v	בחירת גוון דלתות פנים

1. v- מוצר שהוזמן ע"י הרוכש או ע"י המוכר באישור משרד הבינוי והשיכון מראש ו/או הותקן בדירה- לא תהיה לגביו זכות בחירה אם ניתנה זכות כזו בהתאם להוראות המפרט. כמו כן לא יהיה ניתן לשנותו או להחליפו.
2. בחירת מוצרי גמר על ידי הקונים תיעשה מתוך הגוונים המוצעים ע"י החברה בהתאם למפרט הטכני, וזאת לא יאוחר ממועד אחרון שיתואם עם הקונה על ידי החברה לביצוע הזמנה (להלן: "היום האחרון").
3. ניתן לבחור אך ורק מוצרים שטרם הוזמנו (ע"י הרוכש או ע"י המוכר באישור משרד הבינוי והשיכון מראש) ו/או הותקנו.
4. במידה שלא נבחרו מוצרי גמר עד ליום האחרון, המוכר יתאם עם הקונה מועד נוסף ואחרון לבחירת המוצרים עד לחמישה ימים נוספים מהיום האחרון כמוגדר לעיל (להלן: "המועד הנוסף"), וככל שלא נבחרו גם לאחר המועד הנוסף יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו,

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נבדק



## זכאי משרד השיכון 428 יח"ד

- להתקינם לפי בחירתו וזאת מבלי שלקונים תהיה זכות לעכב את התקנתם עד שיודיע הקונה על בחירתו, ובכל מקרה ידחה מועד המסירה כהגדרתו בהסכם הרכישה למשך זמן העיכוב ותחול הוראת ס"ק 7.4 להסכם מבלי לפגוע באמור לעיל.
5. זיכוי כנגד ויתור על פריטים אשר נקבע בהסכם המכר במפורש כי ניתן לקבל זיכוי בעבורם [ ארון מטבח, ארון אמבטיה אם נכלל במפרט, סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון ] יעשה עד לתאריך \_\_\_\_\_ שלא יפחת מהמועד הקבוע בסעיף 3 לחוק המכר.
6. יובהר כי לאחר ביצוע בחירת מוצרי הגמר לא תינתן לקונים אפשרות לשנות את בחירתם או לוותר על הפריט בתמורה לזיכוי.
7. מובהר בזאת כי ה כוונה במועד האחרון בבחירת מטבח הוא לבחירת גוון המטבח.
8. הודע לקונים כי מכוח הליכי ייצור ייתכן והגוון שיונתקן לא יהיה בדיוק באותו גוון שבחרו בתצוגה.

לשאלות או פריטים נוספים ניתן לפנות לאחראית שינויים,

גב' אורלי גרינברג בטל' 052-5719944, בימים א'-ה', בין השעות 09:00-15:00.

או בדוא"ל: [dona.rh@dona.co.il](mailto:dona.rh@dona.co.il)

בחתמתם מאשרים הקונים כי קראו, הבינו את האמור בנספח זה ומסכימים לתנאיו.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

המוכר

הקונה

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נבדק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד  
נספח ח'

**כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

כרמי גת 424 יח"ד

אני/אנו החתומים מטה:

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט **דונה ברכמי גת למשתכן**, בעיר **קריית גת**.

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/46/2016 בו זכה המוכר (להלן "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 שנים או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה: \_\_\_\_\_ שם הקונה: \_\_\_\_\_

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ו בפני  
000000000 מספר זהות אאאאאאאאאא  
000000000 מספר זהות אאאאאאאאאא

בכתובת \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עוה"ד \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ חותמת \_\_\_\_\_

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נבדק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

### נספח ח'

#### כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

כרמי גת 424 יח"ד

אני/אנו החתומים מטה:

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט דונה בכרמי גת למשתכן, בעיר קריית גת.  
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ.  
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/46/2016 בו זכה המוכר (להלן "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.  
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

4.

- אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/ דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר/ דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

- התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידינו לבנק.

6.

- הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
- ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה: \_\_\_\_\_ שם הקונה: \_\_\_\_\_

#### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ו בפני  
000000000 מספר זהות אאאאאאאאאא  
000000000 מספר זהות אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

שם מלא של עוה"ד      מס' רישיון      תאריך      חתימה      חותמת

**נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים**

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב- 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ו בפני

מספר זהות: \_\_\_\_\_ אאאאאאאאאא  
מספר זהות: \_\_\_\_\_ אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרת/יה כי עלי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה      חותמת



**נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים משפרי דיור**

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 שנים ומעלה, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני

מספר זהות \_\_\_\_\_ אאאאאאאאאא  
מספר זהות \_\_\_\_\_ אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרת/יה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורת חוזה: 11/2021

אשד בקרה בע"מ  
14.12.2021  
נ ב ד ק



זכאי משרד השיכון  
428 יח"ד

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה      חותמת

**נספח י' - תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אני/הח"מ:

מספר זהות \_\_\_\_\_ ,  
מספר זהות \_\_\_\_\_ ,

זכינו בהגרלה לבחירת ולרכישת דירה מחברת דונה הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "החברה") בפרויקט "דונה בכרמי גת למשתכן", בקרית גת, במגרשים מס' 201, 202, 203, 211, 212, 241, 242, 251 ו-252, לפי תוכנית מפורטת מס' 3/140/03/9 ו-מס' 606-0171488, בגוש רשום 2812 חלקות 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89 ו-90 (כולן בשלמות) בשכונת "כרמי גת" (מתחם 03-04) בקריית גת. לפי הוראות מכרז מס' 46/2016, ידוע לי/נו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, ובהתאם לכך אנו מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות החברה כי אין בינינו לבין החברה יחסים מיוחדים כאמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל אני מוסיף ומצהיר כי:

- אינני נושא משרה בחברה ("נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה);
- אינני מוכר עפ"י דין כשותף עסקי של החברה;
- אינני עובד של החברה;
- אינני בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
- אין אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר או נשלט ע"י האחר ואין הצדדים נשלטים בידי צד שלישי או שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
- הצדדים לעסקה אינם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה; אנו מאשרים כי לאחר שבדקנו את הצהרתנו הנ"ל, הן הכללית והן הפרטנית הנ"ל, הצהרתנו היא אמת לאמיתה ואנו מבינים כי אם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל רכישתה של הדירה.

**ולראיה באנו על החתום, היום** \_\_\_\_\_ :

שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
שם משפחה ושם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ו בפני: \_\_\_\_\_ מספר זהות: \_\_\_\_\_

מס' לקוח: **XXX-X-XX**

מהדורת חוזה: **11/2021**

אשד בקרה בע"מ  
14. 12. 2021  
נ ב ד ק



**זכאי משרד השיכון**  
**428 יח"ד**

מספר זהות

אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם לומר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חותמת

חתימה

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עוה"ד